TANANYAG
AZ MSZMP
TÖMEGOKTATÁSI
TANFOLYAMAI
SZÁMÁRA
1970-1971

LAKÁS-ÉPÍTÉS, LAKÁS-ELOSZTÁS, LAKBÉR

LAKÁSÉPÍTÉS, LAKÁSELOSZTÁS, LAKBÉR

TANANYAG A MAGYAR SZOCIALISTA MUNKÁSPÁRT
GAZDASÁGPOLITIKAI TANFOLYAM
IPARI, MEZŐGAZDASÁGI, BELKERESKEDELMI TAGOZATA,
KÖZGAZDASÁGI ALAPISMERETEK,
SZOCIALIZMUS ÉPÍTÉSÉNEK KÉRDÉSEI,
VILÁGPOLITIKAI ÉS VILÁGGAZDASÁGI KÉRDÉSEK,
ELŐADÁSOK A MAGYAR FORRADALMI MUNKÁSMOZGALOM
TÖRTÉNETÉBŐL TANFOLYAM SZÁMÁRA
1970—1971

KOSSUTH KÖNYVKIADÓ

A tananyagot írta:
DUDÁS JÁNOS

TARTALOM

Állami intézkedések a Központi Bizottság és a kormány közös határozatának a végrehajtására 3
Lakásépítési és lakásfejlesztési program a negyedik ötéves terv időszakában 7
A lakásépítési, szervezési formák és azok pénzügyi feltételei 12
A lakásszövetkezetek 18
A lakáselosztás új rendszere és a lakásbérlet 21
A lakásbérleti jogviszony egyes kérdései 30
A lakásépítési hozzájárulás és a lakás-használatbavételi díj fizetésének új rendszere 35
A lakbérrendezésről, az albérleti és ágybérleti díjakról 40
A lakbérek rendezése nem csökkentheti az életszínvonalat 47
Függelék 53

A kiadásért felel a Kossuth Könyvkiadó igazgatója. Szerkesztette: Kovács Dóra. A borító Székffy Gyula munkája. Műszaki vezető: Szécsi Andor. Műszaki szerkesztő: Székffy Gyula. A szedést 1971. III. 2-án kezdték meg. Megjelent 1971. III. 25-én, 395 000 példányban. Terjedelme 3,5 (A/5) ív. PL — 108—K—7172. 0997—71. Szikra Lapnyomda, Budapest

ÁLLAMI INTÉZKEDÉSEK A KÖZPONTI BIZOTTSÁG ÉS A KORMÁNY KÖZÖS HATÁROZATÁNAK A VÉGREHAJTÁSÁRA

FŐBB CÉLKITŰZÉSEK

A Központi Bizottság és a kormány 1970 első félévében hozta meg nagy jelentőségű politikai határozatát a lakásépítés fejlesztésére, a lakáselosztás és a lakbérek új rendszerére. A határozat a lakáspolitika, a lakásépítés és -ellátás új rendszere elé a következő legfontosabb célokat tűzte, melyek kiinduló alapul szolgáltak a gyakorlati megoldások elveinek és módszereinek a kidolgozásához, továbbá a gyakorlati feladatok kialakításához:

— A lakásépítés és -elosztás rendszerét komplex módon kell továbbfejleszteni, úgy, hogy mindazok a kérdések rendezést nyerjenek, amelyek befolyást gyakorolnak lakáshelyzetünkre, illetve hozzájárulnak annak javításához.

— Az intézkedések számoljanak azzal, hogy a lakáskérdést reálisan csak hosszabb idő alatt, a népgazdaság fejlődésével összhangban lehetséges megoldani. A lakáshiány megszüntetésének, illetve mérséklésének legfontosabb feltétele a lakásépítés fokozása.

— A lakásépítés csak széles körű társadalmi összefogás útján növelhető. Feltétele, hogy az állam, a tanácsok, a vállalatok, az intézmények és a lakosság is — anyagi teherbíró képességének megfelelően — fokozza erőfeszítéseit ennek érdekében.

— A lakásépítés és -elosztás, valamint a lakásfenntartás új rendszere tegye lehetővé a társadalmi egyenlőség és igazságosság érvényesülését, szolgálja társadalmi, politikai és gazdasági céljaink megvalósulását, a lakosság különböző rétegeinek arányos tehervállalását.

— A lakáspolitika és annak gyakorlati érvényesítésében kialakult merev, túlzott kötöttségeket és bürokratikus vonásokat tartalmazó megoldásait korszerűsíteni kell, illetve olyan új gyakorlattal kell felváltani, amely jobban szolgálja a racionális megoldásokat, elősegíti például a lakásforgalom élénkülését, a lakásalap jobb kihasználását, a lakások társadalmi céljainkkal összhangban álló hasznosítását.

— A lakásépítés és -ellátás területén egyaránt biztosítani kell a párt életszínvonal-politikájának megfelelő szociálpolitika érvényesülését. Ezzel összhangban a lakásellátás támogatási rendszerét mindenekelőtt szociálpolitikai, emellett építéspolitikai érdekeinkkel összhangban kell kialakítani. A lakásépítéssel és -vásárlással összefüggő kedvezményeket a gyermekek, eltartottak (keresőképtelenek) száma alapján kell odaítélni.

— Olyan közgazdasági és érdekeltségi feltételeket kell kialakítani, amelyek biztosítják a nemzeti vagyon jelentős hányadát kitevő lakásvagyon megóvását, állagának megfelelő színvonalon tartását, a jó karbantartást.

— A lakásépítés és -ellátás gazdáivá a tanácsokat kell tenni. Ennek megfelelően — a tanácsi önállóság fokozásával összhangban — a tanácsok az eddigieknél nagyobb lehetőséget kapjanak arra, hogy a helyi lakásviszonyokat, a lehetőségeket és az igényeket mérlegelve a problémák megoldásának módszereit — a meghatározott keretek között — maguk alakíthassák ki, továbbá saját döntéseik alapján keressék az igények és a kielégítés feltételei közötti összhang megteremtésének lehetőségét.

— A lakáshelyzet javítását, az építés és ellátás új rendszerének bevezetését a párt életszínvonal-politikájával összhangban, az életszínvonal további emelésének közepette kell megoldani.

A vizsgálatok és a tapasztalatok bizonyították, hogy a lakásellátás határozott javítása nem oldható meg a lakásépítés és -ellátás, a lakásgazdálkodás egyetlen, valamely kérdésének a rendezésével. Az ellátás alakulásában szerepe van társadalmi-gazdasági előrehaladásunk és eredményeink mellett a lakásépítés, a lakáselosztás és -gazdálkodás, a lakóházkezelés és -fenntartás rendszerének, az e területen alkalmazott gyakorlatnak is. Ebből következik, hogy a problémák megoldásának elodázása, vagy csupán egyik-másikának a megoldása nem javítaná az elvárásnak megfelelően a lakásellátás gondjait. Ezért volt szükséges kialakítani a határozatban megszabott intézkedések komplex rendszerét, amely természetesen az eddig helyesnek bizonyult elveket és gyakorlatot a jövőben is fenntartja.

A Központi Bizottság és a kormány lakáskérdésben hozott közös határozatát, a határozatban foglalt elveket, a körvonalazott megoldási irányokat a közvélemény megértéssel fogadta, a lakáshelyzet javítását szolgáló szükséges és indokolt intézkedésnek tekintette. Erre a közös határozatra épülnek az állami intézkedések és ezeknek az alapelveknek, célkitűzéseknek a gyakorlati megvalósítását, vagy azt szolgáló feltételeknek a kialakítását tűzik ki feladatul. Az elfogadott elvek érvényesítését célozta az állami intézkedések kidolgozásának és előkészítésének a módszere is.

AZ ÁLLAMI INTÉZKEDÉSEK ELŐKÉSZÍTÉSE

A határozat végrehajtását szolgáló többirányú intézkedések előkészítésével a felelős szervek — a szakemberek széles körének a bevonásával — foglalkoztak. Alapos előkészítő munka után a kormány 1970

második felében elfogadta a negyedik ötéves tervidőszak lakásépítési feladatairól szóló programot. Ezzel egyidejűleg — a közös határozat meghozatalát követően — megkezdődött a lakásellátás, a lakásgazdálkodás és az új lakbérrendszer kérdéseinek a rendezését szolgáló munka. A megoldások, a rendezés módszereinek a kialakítására, a jogszabályok előkészítésére a kormány — az érdekeltek bevonásával — magas szintű Tárcaközi Koordinációs Bizottságot hozott létre. A gyakorlati megoldások kialakítása során — a lehetőség szerint — támaszkodtak azokra a tapasztalatokra, melyeket a széles körű területi viták felszínre hoztak. Az összeegyeztethetőség keretén belül figyelembe vették a tanácsok, a párt és más társadalmi szervek, valamint a szakmai közvélemény javaslatait, és azokat az észrevételeket is, amelyek közvetlenül a lakosságtól érkeztek levelekben, beadványokban, vagy egyéb módon, a sajtón, a rádión, a televízión keresztül.

Az összeállított jogszabályok véglegesítését széles körű koordináció és egyeztetés előzte meg. A tervezeteket véleményezték, mindenekelőtt a megyei tanácsok, a fővárosi tanács, a minisztériumok, több területi pártbizottság, a SZOT és más illetékes szervek. Ennek az volt a célja, hogy a lehetséges megoldások közül a jogszabályok társadalompolitikailag a legelfogadhatóbbat, a határozat szellemét leginkább szolgáló módszereket tartalmazzák.

Az elfogadott rendeletek — amellett, hogy az egységes gyakorlat kialakítását szolgálják — keretjellegűek. Az egyes kérdések további részletes szabályozása széles körű mérlegelési lehetőséget nyújt a lakásgazdálkodással foglalkozó szervek, mindenekelőtt a tanácsok számára. Ebből eredően, az új lakásépítési és -ellátási rendszer mielőbbi kialakulásának és jó funkcionálásának feltételeihez hozzá tartozik az is, hogy a kialakított módszereket, a rendeletek előírásait a gyakorlatban az új lakáspolitika alapját képező határozat szellemével összhangban alkalmazzák. Ez szükségessé teszi azt is, hogy a helyileg kialakított részletes végrehajtási szabály és az alkalmazott módszerek, valamint a döntések is összhangban legyenek az alapelvekkel, a fő célkitűzésekkel.

A lakásépítés és -ellátás új rendszerének kialakítását szolgáló állami intézkedéseket, valamint azok fő tartalmát a lakáshatározat politikai és gazdasági célkitűzései határozták meg. Ennek megfelelően a lakásépítésről szóló kormányhatározatnak, valamint a lakásellátás új rendszerével kapcsolatos kormány- és miniszteri rendeleteknek is az az alapvető céljuk, hogy lehetővé tegyék a határozatból adódó követelmények megvalósításához szükséges feltételek és gyakorlat kialakítását, a lakásellátás, a lakáshelyzet általános továbbjavítását.

A negyedik ötéves tervidőszak lakásépítési programjáról szóló határozaton kívül a lakásellátás és a lakbérek új rendszere kialakításának

céljából a kormány 1971. évi januári ülésén a következő rendeleteket hagyta jóvá:

— rendelet a lakások elosztásáról és a lakásbérletről;

— a lakásépítési hozzájárulásról és a lakás-használatbavételi díjról, továbbá az ezzel kapcsolatos kedvezményekről;

— a lakbérekről, továbbá az albérleti és ágybérleti díjakról;

— a lakbérhozzájárulásról;

— a lakásszövetkezetek továbbfejlesztéséről;

— a lakásépítő szövetkezetekről;

— az egyes lakásépítési formák pénzügyi feltételeiről és a szociálpolitikai kedvezményekről.

A kormány imént ismertetett rendeleteit kiegészítik az illetékes miniszterek rendeletei, amelyek részletes eligazítást adnak a fontosabb kérdések gyakorlati megoldásához. Rendezik a jogokat, a kötelezettségeket, szabályozzák az eljárásjogi kérdéseket. Az új jogszabályok főbb megoldásainak ismertetése előtt rövid áttekintést adunk a lakásépítés néhány kérdéséről, a lakáshelyzet javítását szolgáló legfontosabb intézkedésről, a negyedik ötéves terv lakásépítési programjáról.

LAKÁSÉPÍTÉSI ÉS LAKÁSFEJLESZTÉSI PROGRAM A NEGYEDIK ÖTÉVES TERV IDŐSZAKÁBAN

LAKÁSHELYZETÜNK

A lakásellátásban a legfőbb gond a lakáshiányból ered. A lakáshiány okai közismerten különböző tényezőkre vezethetők vissza, így a második világháború okozta károkra, a múlttól örökölt szegényes lakásalapra, a lakosság társadalmi átrétegeződésével kapcsolatos mozgásokra, továbbá a lakásépítés hosszú ideig alacsony ütemére stb.

A lakáshelyzet javításának első és legfontosabb feltétele a lakásépítés volumenének a növelése. Ezt a felismerést tükrözi a 15 éves lakásépítési tervről szóló határozat, amely egymillió lakás felépítését tűzte ki célul. Megerősítette a lakásépítés fokozásának fontosságát a párt X. kongresszusa, a Központi Bizottság és a kormány elmúlt évi közös határozata, valamint a kormány legutóbbi intézkedései is.

A 15 éves lakásépítési program végrehajtásában sikeresen haladunk előre. Az eddig eltelt időszakban — a második és a harmadik ötéves tervidőszak folyamán — a célkitűzéseket meghaladóan összesen több mint 600 000 lakás épült fel. A lakásépítési program időarányos részét teljesítettük, illetve túlteljesítettük. A program eddigi eredményei is hozzájárultak ahhoz, hogy a családok egyharmada szocialista társadalmi-gazdasági rendszerünkben jutott új lakáshoz. A 100 lakásra jutó személyek száma az utóbbi 20 évben 388 főről 327 főre csökkent.

A lakásépítés alakulása

Időszak	A felépített lakások száma	
	éves átlagban	1000 főre számítva
1930—1938	23 106	2,6
1949—1954	30 456	3,2
1955—1960	54 567	5,5
1961—1965	56 471	5,6
1966—1970	65 430	6,4

Ezek jelentős eredmények és biztatóak a jövőt illetően is, de a lakásellátás színvonalának állandó javítása, a növekvő lakásigények kielégítése és az ehhez szükséges feltételek biztosítása továbbra is nagy feladatot jelent és az egész társadalom erőfeszítését igényli. A lakáshelyzet fokozatos javítására, majd megoldására csak széles körű társadalmi összefogással, az államháztartás és a lakásigénylők együttes áldozatvállalásával, illetve annak növelésével nyílik lehetőség.

A lakasépítés feladatait jelenlegi ellátottsági viszonyaink, az igények és azok várható változása, valamint a népgazdaság lehetőségei határozzák meg. A feladatok kialakításában egyrészt számolni kellett azzal, hogy lakásállományunk összetétele nem a legkedvezőbb, így a negyedik ötéves terv időszakában jelentős számú (mintegy 120 000) lakás szanálására (lebontására) is sor kerül. Emellett új szükségletként jelentkezik a népesség számának növekedéséből eredő igény (mintegy 80 000 lakás) kielégítése. Ugyanakkor napjainkban mintegy 340 000—360 000 lakás hiányával lehet számolni. Mindez azt jelenti, hogy a lakásokkal kapcsolatos mennyiségi igény kielégítése öt év alatt mintegy 540 000—560 000 lakás felépítését tenné szükségessé. Könnyű belátni, hogy a mai helyzetet és színvonalat, valamint az ezzel kapcsolatos igényeket ismerve nem lenne reális egyetlen ötéves tervidőszakra ilyen célt kitűzni. Nem lenne biztosítható az építőkapacitás, az anyaggal és a munkaerővel való ellátás stb. sem. Ebből tehát az következik, hogy a negyedik ötéves terv végére még nem szűnik meg a lakáshiány, a mennyiségi igények kielégítése hosszabb időszakot vesz igénybe.

A várhatóan kialakuló lakáshelyzettel reálisan szembe kell néznünk. De ez nem von le semmit annak — az ország történetében egyedülálló — a jelentős lakásépítési programnak az értékéből, amely a negyedik ötéves tervidőszakra 400 000 — az előző tervidőszakban megvalósultnál egyharmaddal több — lakás megépítését tűzi célul. Ez azt jelenti, hogy évenként átlagosan 80 000 lakást építünk, 80 000 családot juttatunk évente új, egészséges, komfortos lakáshoz. A 100 lakásra jutó személyek száma 1975-re 305 főre csökken, 100 lakásra 104 család jut és az 1000 főre jutó lakásépítésben megközelítjük a fejlett európai országok (1000 főre évente 8—10 lakás) színvonalát.

Az elmúlt években a lakosság városokba áramlása erőteljes volt és várhatóan — ha mérsékeltebben is — ez a folyamat tovább tart. Ennek következtében a városokban nem javult kielégítően a lakáshelyzet. Éppen ezért a kialakult lakáshelyzetre figyelemmel fontos cél, hogy lényegesen előrehaladjunk a városok, főként a munkáslakta területek lakáshelyzetének javításában. E célkitűzés biztosítása érdekében — az anyagi-műszaki lehetőségek figyelembevételével — mintegy 260 000 lakást, a felépülő összes lakások kétharmadát a városokban, állami és társasházépítés keretében építjük fel. A terv megvalósításával jelentősen csökken a lakáshiány a városokban. Az intézkedések természetesen elősegítik azt is, hogy a községekben is, lehetőleg az igényeknek megfelelő számban épüljenek lakások.

Az állami lakásépítés növekedése

A negyedik ötéves terv lakásépítési programjának megvalósításában jelentős feladatokat és terheket vállal magára az állam. Az előirányzott 400 000 lakás mintegy fele — 180 000—200 000 lakás — állami erőből, a másik része pedig magánerőből valósul meg. Az előző ötéves tervidőszakhoz képest az állami erőből megvalósuló lakások száma tehát közel a kétszeresére emelkedik, aránya pedig az összes lakásépítés korábbi egyharmadával szemben, annak megközelítően 50%-a lesz.

Az állami erőből épülő lakások számának jelentős növelésével gyorsabban javítható a városok, munkáslakta települések lakáshelyzete, és ez szociálpolitikai szempontból is fontos érdek. Ezáltal azok a családok is nagyobb számban juttathatók lakáshoz, akik másként — például önerőből — nem lennének képesek, még jelentős állami segítség mellett sem megoldani lakásproblémájukat. Államunk tehát — a lehetőségeken belül — a jövőben is határozottan törekszik a sokgyermekes családok, a kiskeresetűek, a szociális szempontból rászorulók lakásigényeinek a kielégítésére, illetve a kielégítés segítésére.

A szociális lakásproblémák megoldásához járul hozzá, hogy a tanácsi lakásépítés meghatározott hányadát — legalább 40%-át — bérlakásként, egyharmadát pedig értékesítésre kerülő állami lakásként kell megépíteni. A megépülő további, közel egyharmadnak bérlakásként vagy értékesítés útján való hasznosításáról a helyi tanácsok döntenek. A tanácsok lehetőségeik alapján döntik el, hogy a bérlakások vagy az értékesítésre épített állami lakások számát és arányát növelik-e. A tanácsokat anyagilag ösztönzik a kialakított új pénzügyi feltételek, egyrészt a bérlakások után megkapják az építési hozzájárulást, másrészt az egyharmadon felül értékesített állami lakások előtörlesztését, amit újabb lakásépítések előfeltételeinek a megteremtéséhez használhatnak fel.

A magánlakás-építés helye

A lakásigények kielégítésében a jövőben is jelentős szerep vár a magánlakás-építésre. Éppen ezért a magánlakás-építést az állam egyrészt az építés anyagi-műszaki feltételeinek megteremtésével (kapacitás, építőanyag, telek stb.), másrészt kedvezményes hitellel, valamint a többszintes építést szociálpolitikai kedvezménnyel támogatja. Az új építési formák — például lakásépítő szövetkezet, vállalati lakásépítés — kialakítása is azt jelenti, hogy bővülnek a lakásigény kielégítésének lehetőségei. A lakásigények differenciált kielégítése érdekében a jövőben is különböző építési és ellátási formák között lesz módjuk választani az igényjogosultaknak, illetve az építeni szándékozóknak. A célkitűzések szerint társasházakban 65 000, családi házakban 150 000 lakás épül.

A LAKÁSÉPÍTÉSSEL KAPCSOLATOS TERHEK MEGOSZLÁSA

A lakásépítési program összetétele, az állami lakásépítés ugrásszerű növekedése következtében megváltozik a lakások létesítésével kapcsolatos terhek megoszlása az állam és a lakosság között. Az állam részvételének, illetve tehervállalásának növekedését jól tükrözi az állami lakásépítés számának, arányának jelentős növekedése. Természetesen az állam tehervállalásának jelentős növekedése nem azt jelenti, hogy a lakosság részvétele a lakásépítésben abszolút értelemben csökken. Ez nem is lenne kívánatos, mert szűkítené a lakásépítési lehetőségeket. Az állam lakásépítéssel kapcsolatos vállalásának növekedése kedvező a lakosság számára a lakásellátás várható jelentős javítására gyakorolt hatása révén. Az állam jelentős összeget fordít a nagycsaládosok lakásépítésének a támogatására, szociálpolitikai kedvezmény, építéspolitikai árengedmény biztosításával. Emellett az állam a magánlakás-építés költségei nagyobb részének a fedezésére kedvezményes építési kölcsönt is nyújt.

Meg kell említeni, hogy az előbbieken kívül túlnyomórészt az állam vállalja a jelentős lakásépítési program megvalósításához szükséges építőipari kapacitás, építőanyag-ellátás, a kapcsolódó területek — ipari háttér — fejlesztésének a költségeit is. Az állam gondoskodik a közművesítéshez szükséges járulékos beruházásokról, és a kapcsolódó létesítmények (bölcsőde, óvoda, iskola, gyógyszertár, üzlethálózat, kulturális intézmények stb.) felépítéséről is.

A NEGYEDIK ÖTÉVES TERV LAKÁSÉPÍTÉSI PROGRAMJÁNAK TOVÁBBI CÉLKITŰZÉSEI

Fontos célkitűzése a lakásépítési programnak a tervidőszakban, hogy a központi erőből épülő lakások átlagosan 53 m² alapterületű kétszobás lakások legyenek. Ezáltal javítható a lakásállomány összetétele, nagyobb arányban építhető a nagy családok elhelyezésére alkalmas, több szobából álló lakás. Ahhoz, hogy a lakásállományon belül az egyszobás lakások aránya a kívánatos mértékre csökkenjen, még hosszabb idő szükséges.

Az építendő új lakások felszereltségének színvonala általában a harmadik ötéves tervidőszak utolsó éveiben elért színvonalat követi, illetve tartja. A lakásállomány felszereltsége ezáltal kedvezően alakul és reálisan számol a népgazdaság teherbíró képességével. Természetesen gondoskodni kell a kapcsolódó létesítmények, a kommunális-szolgál-

tato, kulturális, oktatási, egészségügyi stb. létesítmények időben való megépítéséről is, hogy az új lakótelepek településeink vonzó új pontjaivá is váljanak.

A lakásépítők, a lakást vásárlók tervezését segíti és biztonságát szolgálja az a célkitűzés, hogy a lakásépítési és -beruházási költségek tekintetében fokozott mértékben érvényesüljön a költségek stabilitására való törekvés. Ennek érdekében a tervező, a kivitelező, a beruházó szerveknél, a vállalatoknál racionális intézkedéseket kell tenni. A minőség rontása nélkül — a lehetőségeknek megfelelően — törekedni kell a költségek csökkentésére, a munkaszervezés javítására.

A lakásépítés feltételeinek a javítását szolgálja az építőipar, az építőanyag-ipar és a kapcsolódó iparágak fejlesztése. E területek fejlesztésére jelentős eszközöket fordít az állam a negyedik ötéves terv éveiben. A lakásépítő kapacitás növelésén belül jelentős helyet foglal el a korszerűbb lakásépítő technológiák, a házgyárak fejlesztése, illetve újak építése (a házgyári hálózat továbbfejlesztése), a térzsalus rendszerű lakásépítés bővítése stb. A korszerű technológiák alkalmazása nélkül nagy volumenű, tömeges lakásépítés — figyelemmel a munkaerőhelyzetre is — ma már nem képzelhető el. Fontos feladat azonban, hogy a korszerű technológiák hatékony kihasználásával, a meglevő hagyományos építőipari kapacitás lehetőség szerinti felhasználásával is segítsük elő a lakásépítési igények jobb kielégítését, a kapacitáshiány enyhítését.

Az új, hatékony technológiával épülő lakások számát növeli az a célkitűzés, hogy a lakások mind nagyobb része — kb. 220 000 lakás — korszerű technológiával épüljön. A lakásprogram megvalósításának biztonságát szolgálja az az előírás, hogy a tervezett lakásépítés 70%-át (280 000 lakást) a szocialista építőiparnak kell megvalósítania.

A negyedik ötéves terv időszakára vonatkozó lakásprogram megvalósítása rendkívül nagy, jelentős erőfeszítéseket igénylő feladat, de megvalósítható a feltételek jobb kihasználásával, társadalmi összefogással.

A LAKÁSÉPÍTÉSI, SZERVEZÉSI FORMÁK ÉS AZOK PÉNZÜGYI FELTÉTELEI

LAKÁSÉPÍTÉSI FORMÁK

A lakásigények kielégítésében — a bérlakásépítés korlátozott lehetőségei miatt — továbbra is fontosak a magánkezdeményezésű lakásépítések, illetve az állami kezdeményezésre épülő, de az igénylők részére eladásra kerülő lakások. A lakásigények jobb kielégítése azt kívánja, hogy megteremtsük azokat a feltételeket, amelyek lehetővé teszik az építeni szándékozóknak a lakásépítést, azok számára pedig, akik lakást kívánnak vásárolni, a lakásvásárlást. Ezt szükségessé teszi a népgazdaság helyzete. Ezúton a lakossági eszközök bevonhatók a lakásproblémák gyorsabb ütemű megoldásába. A lakosság jövedelmének jelenlegi színvonala ezt egyébként már viszonylag széles körben lehetővé is teszi — természetesen túlnyomórészt állami segítséggel.

A lakásépítési formák kialakításakor számoltak azzal, hogy az építeni szándékozók, illetve az igényjogosult lakásvásárlók a lakásigények differenciált kielégítése érdekében az eddiginél jobban választhassanak a különböző építési és ellátási formák között. A lehetőségek keretén belül ki-ki megtalálhassa az igényének és anyagi, jövedelmi helyzetének megfelelő formát. Ezt segíti elő az is, hogy a lakásépítés új rendszerében az egyes építési és ellátási formákban jelentkező teherviselés arányai az eddigieknél kedvezőbbek, kiegyenlítettebbek lesznek.

A lakásépítési formák — az eddigiek fenntartásával — a következők:

— értékesítés céljára történő állami lakásépítés;

— telepszerűen szervezett, többszintes lakóházépítés;

— egyedi, többszintes lakóházépítés;

— családiház-építés.

A kialakított lakásépítési formákon belül a magánlakás-építés különféle szervezeti keretek között oldható meg. A jövőben is épülhet magánlakás az OTP, a vállalatok vagy más állami szervek, a munkáltatók, az építeni szándékozók által önkéntesen létrehozott építőközösségek stb. szervezésében. A lehetőségek bővítése céljából az eddigieket kiegészíti a lakásépítő szövetkezeti forma, amely azokat az építtetőket kívánja összefogni, akik önkéntesen vállalják, hogy — a szövetkezeti lakásépítés szervezési előnyeinek kihasználása érdekében — szövetkezeti formában építik meg saját lakásukat.

A LAKÁSÉPÍTÉSI ÉS SZERVEZÉSI FORMÁK PÉNZÜGYI FELTÉTELEI

A lakásépítési és szervezési formák pénzügyi feltételeinek kialakításánál az építéshez fűződő szociálpolitikai és építéspolitikai érdekek egyidejű és differenciált érvényesítésére is sor került. Ennek az érdeknek a szolgálatába állítja a szabályozás a lakásépítés kölcsönnyújtásának új rendszerét. Lakásépítési kölcsön igénybevétele esetén valamennyi építési és szervezési formában kamatot kell fizetni. Ezen általános elv alól csak a szociális követelményeknek meg nem felelő telepek felszámolására, valamint az ár- és belvíz okozta károk miatti újjáépítés, helyreállítás céljára nyújtott kölcsön a kivétel.

A kölcsönnyújtás új feltételei előnyben részesítik az építési területek jobb kihasználását, a városépítést is szolgáló, városképet javító többszintes lakóházakban létesülő lakásépítést, ezen belül is a telepszerű lakásépítést. A telepszerű építés lehetővé teszi egyik oldalról a korszerű lakásépítő kapacitás használatát, másrészről a hatékonyabb lakásépítést — különösen a szükséges feltételek megteremtése és jó munkaszervezés esetén. Az építési kölcsön nyújtásának feltételei nem hagyják számításon kívül természetesen az egyedi, többszintes lakóházakban létesülő lakásépítéshez, valamint a családiház-építéshez fűződő érdekeket sem. E körben is magasabb lesz a kölcsönösszeg felső határa, illetve a kedvezményes kamatozású kölcsön összege.

A kölcsönnyújtás feltételei (hitelmaximum, lejárati idő, kamatkondíciók) figyelembe veszik, hogy azok rugalmasan igazodjanak a változó feltételekhez, egyrészt a lakásépítők, illetve lakást vásárlók lehetőleg egyéni megtakarításaikat vegyék igénybe, másrészt a kapott kölcsönt — lehetőségeiknek megfelelően — minél előbb fizessék vissza. Ehhez társadalmi érdek fűződik, mert a kölcsönök mielőbbi visszafizetésével lehetőség nyílik arra, hogy több építeni szándékozónak nyújthassanak kölcsönt. A kölcsönnyújtással kapcsolatos előbbi célokat a következőképpen oldja meg a jogszabály:

— A kölcsönnyújtás maximális mértékét az építési költség arányában, nem pedig a kölcsön összegének abszolút mértékében határozza meg. A többszintes lakóházépítésnél például a kölcsönnyújtás maximuma 70%, illetve telepszerű építés esetén 75%.

— A kölcsön meghatározott összege után — differenciáltan — jelentősen kedvezményezett alapkamatot, az azon felül igénybe vett hitel után pedig — lényegében a hitel költségének a szintjén kialakított — magasabb kamatot ír elő.

— Nagyobb értékű ingatlannal vagy vagyonnal rendelkezők számára korlátozott mértékű kölcsön nyújtható, 6%-os kamattal.

— A kölcsön mielőbbi visszafizetésére ösztönöz, hogy a kölcsöntarto-

zás határidő előtti visszafizetése esetén a mindenkor fennálló tartozásból annyiszor 1% engedmény adható, ahány évvel korábban fizetik meg a tartozást.

— A kedvezményes kamatozású kölcsönsáv összegének meghatározását a jövőben a mindenkori hitelpolitikai irányelvek és a kölcsönnyújtás lehetőségeinek figyelembevételével határozzák meg, hogy az élet változásai rugalmasan nyomon követhetők legyenek.

Az új pénzügyi feltételek 1971. július elsejével lépnek életbe. A rendelet hatályba lépése előtt kötött építési kölcsön-, illetőleg adásvételi szerződésekre a szerződéskötés idején érvényes — tehát nem a kialakított új — feltételek a mérvadók.

Az egyes lakásépítési, illetve szervezési formák fontosabb kérdéseit és pénzügyi feltételeit a következők szerint szabályozza a jogszabály.

1. Állami eszközökből megvalósuló tanácsi értékesítésű lakásépítés.

A tanácsok a megépített állami lakások egy részét a továbbiakban is értékesítik. A tanácsok, kiutalás alapján (igényjogosultság fennállása esetén) csak 12 lakásos, vagy annál több lakást magában foglaló, többszintes lakóépületben levő lakásokat építhetnek értékesítés céljából. A lakás árát a lakás méretétől, felszereltségétől, minőségétől függően, a mindenkori ármegállapítási szabályok szerint határozzák meg. A lakás vásárlóinak az állam az árból szociálpolitikai és építéspolitikai kedvezményt (árengedményt) biztosít. Az építéspolitikai árengedmény lakásonként — a negyedik ötéves tervidőszak átlagában — kétszobás lakásra mintegy 37 000 Ft. A jogszabály korlátot állít a lakások árának emelése elé. Ennek megfelelően ezen lakások áremelkedésének megengedett mértéke évi 1,5%.

A lakás vásárlójának a szociálpolitikai és építéspolitikai kedvezménnyel csökkentett eladási ár 15%-át kell előtörlesztésként megfizetnie, míg 85%-ára kölcsön nyújtható 35 évi törlesztési időre. A kölcsön után fizetendő kamat évi 1%. Az új feltételek az 1971. július elseje után értékesített állami lakásokra vonatkoznak. A módosítás nem érinti a mai, ún. tanácsi szövetkezeti lakásokat.

2. Telepszerű, többszintes lakóházépítés.

Telepszerű lakóházépítésnek az tekinthető, ha a lakásépítés összefüggő építési területen, folyamatosan, kettőnél több többszintes lakóépületben, épületenként legalább négy lakás, Budapesten és a megyeszékhelyeken összesen legalább 90, egyéb településeken legalább 60 lakás valósul meg. Ha már meglevő lakótelep folytatásaként vagy részeként épülnek a lakások, legalább négylakásos, többszintes lakóépület létesítése a feltétele a telepszerű, többszintes lakóházépítés követelményének. Ennek a kölcsön és — mint később erről szólunk — a szociálpolitikai kedvezmény odaítélésénél van szerepe.

Telepszerű, többszintes lakóházépítés esetén a szociálpolitikai ked-

vezménnyel csökkentett építési költség legalább 25%-át előtörlesztésként kell megfizetni. A költségek maximum 75%-áig nyújtható kölcsön. legfeljebb 30 éves lejáratra. A kamat mértéke 110 000 Ft-ig évi 2%, az ezen felüli kölcsönösszeg után 6%.

Amennyiben *lakásépítő szövetkezet* útján valósul meg a többszintes telepszerű építkezés, akkor a 2%-os kamatú kölcsönösszeg határa magasabb (120 000 Ft), a törlesztési idő hosszabb, mégpedig legfeljebb 35 év. A fiatal házasok lakásépítésének további támogatása céljából a jogszabály lehetővé teszi, hogy az ifjúsági takarékbetét alapján folyósítható külön kölcsön összegével az előtörlesztést (a kedvezményekkel csökkentett költség 25%-át) csökkenteni lehessen, vagyis előtakarékossággal az indulás feltételei kedvezőbbek legyenek.

3. Egyedi, többszintes lakóházépítés.

A földszintet és még egy szintet, valamint legalább négy lakást magában foglaló lakóépület tekinthető többszintesnek. Az egyedi, többszintes lakóházépítés keretében létesülő lakások szociálpolitikai kedvezménnyel csökkentett építési költségének 30%-át kell előtörlesztésként megfizetni. A költség 70%-ára kölcsön nyújtható, legfeljebb 30 évre. A kölcsön 100 000 Ft-ig évi 3%-os kamat mellett, az ezen felüli kölcsönösszeg pedig évi 6% kamatteherrel nyújtható.

Az egyedi lakóházépítés keretében létesülő ún. *öröklakásokat* — tekintettel arra, hogy ezek a mindenkori fizetőképes kereslet, a kedvezőbb anyagi feltételekkel rendelkezők igényeinek a kielégítését szolgálják — a keresletnek-kínálatnak megfelelő feltételek mellett értékesítik. A kölcsön az eladási ár legfeljebb 50%-áig terjedhet, évi 4% kamattal, maximum 20 évi törlesztési időre. Ebben az esetben ártámogatást, illetve szociálpolitikai kedvezményt az állam nem nyújt.

4. Családiház-építés.

A családiház-építés kölcsönfeltételeit az új jogszabály Budapest, a megyeszékhelyek, a városok és a kiemelt községek kategóriájára, valamint a többi településre differenciáltan határozza meg. A differenciálás a kölcsön összegére vonatkozik. A kölcsönösszeg Budapesten 100 000 Ft-ig, a többi városban és a kiemelt településeken 80 000 Ft-ig, a többi községben 70 000 Ft-ig terjedhet. A kölcsön — egységesen — maximum az építési költség 50%-áig terjedhet, és 25 év a törlesztés ideje. A kedvezményes — évi 2% kamatozású — kölcsön összege Budapesten 50 000 Ft-ig, a többi városban és a kiemelt településeken 40 000 Ft-ig, a többi községben pedig 35 000 Ft-ig terjedhet. Az ezen felüli kölcsön kamata évi 6%.

5. Vállalati (munkahelyi) támogatással épülő lakások.

Már az eddigiekben is kedvező fejlődést mutat a vállalatok támogatásával épülő lakások száma. A lehetőségek bővítése céljából a jogszabály lehetővé teszi egyrészt e konstrukció kiterjesztését a nem vál-

lalati gazdálkodást folytató munkáltató szervekre (pl. állami intézményekre) is, valamint feloldja a támogatáshoz szükséges alapok képzésének eddigi korlátait, és bővíti a hitelnyújtás lehetőségeit.

Az új szabályozás értelmében a munkáltató szervek dolgozóik lakásépítésének a támogatására — fejlesztési alapjuk nyereségből képzett részéből — korlátozás nélkül képezhetnek lakásépítési alapot. Természetesen a vállalatoknak, szerveknek a jövőben is figyelembe kell venniük egyéb kötelezettségeiket. Számolniuk kell azzal, hogy fejlesztési alapjuk leterhelése milyen lehetőségeket biztosít a lakásépítés támogatására.

A támogatás konkrét rendszerét a vállalatok maguk alakítják ki. A kölcsönnyújtás feltételei ebben a formában a következők: telepszerű, többszintes lakóházépítés esetén a szociálpolitikai kedvezménnyel csökkentett építési költség 50%-áig, egyedi, többszintes és családiházépítés esetén a költségek legfeljebb 25%-áig nyújtható hitel. A kamat mértéke a telepszerű többszintes építés esetén évi 2%, egyedi, többszintes lakóházépítésnél évi 3%, összeghatárra való tekintet nélkül.

6. *A pedagógusok lakásépítő akciója* a negyedik ötéves terv időszakában is fennmarad. A lakásépítés kölcsöntámogatási alapelveinek megfelelően, a pedagóguslakás-építési akció keretében épülő lakások kölcsöne után is kell mérsékelt nagyságú kamatot fizetni. A kamat mértéke kedvezményes, évi 1%.

SZOCIÁLPOLITIKAI KEDVEZMÉNYEK

A nagy, több eltartottal rendelkező családok jövedelmi helyzetét a gyermekek és más eltartottak száma kedvezőtlenül befolyásolja. Ezért társadalmi feladat lakásproblémájuk megoldásának különböző irányú segítése. E családok lakásproblémájának bérlakással való megoldása mellett — tekintettel e lehetőségek korlátozottságára — lehetséges megoldás annak elősegítése, hogy ezeknek a családoknak egy része vásárlás vagy építés útján elégíthesse ki lakásigényét. E társadalmi feladatnak — a szocialista humanitásnak megfelelően — az állam úgy tesz eleget, hogy a több eltartottal, több gyermekkel rendelkező családok lakásépítését, lakásvásárlását a jövőben jelentős szociálpolitikai kedvezménnyel segíti. A lakást építő vagy vásárló eltartott gyermeke (aki 16. életévét vagy — ha nappali tagozaton tovább tanul — a 25. életévét még nem töltötte be) és más hozzátartozója (aki eltartásra szorul, de legalább egy éve együtt lakik a családdal) után a következő összegű kedvezményt kaphatja:

— Tanácsi értékesítésű lakások vásárlása, valamint a telepszerű, többszintes lakásépítés esetén gyermekenként 30 000 Ft-ot, más eltar-

tott családtagok után személyenként 20 000 Ft-ot. A kedvezmények összege a vásárlási ár, illetve az építési költség 45%-áig terjedhet.

— Egyedi, többszintes lakóházépítésnél gyermekenként és más eltartott családtagonként 20 000 Ft a kedvezmény, és összesen nem haladhatja meg az építési költség 40%-át.

Érvényt szerez a jogszabály annak az elvnek, hogy az állam — lehetőségeihez képest — segítse elő a fiatal házasok számára a lakásépítést. Ezt úgy biztosítja, hogy a fiatal házaspárok részére — ha egyik házastárs sem töltötte még be a 35. életévét —, kérésre a kedvezményt két gyermekig megelőlegezi. (Ha már egy gyermek van, akkor a kedvezmény további egy gyermekig előlegezhető meg.) A megelőlegezés időtartama egy gyermek vállalása esetén három, két gyermek vállalása esetén pedig hat év. Ezt a kedvezményt vissza kell fizetni, ha a vállalást nem teljesítik. A kedvezmény — a gyermek neveléséhez fűződő társadalmi érdekből — az örökbe fogadott gyermekre is kiterjed. Aki a kedvezményből egy alkalommal már részesült, még egyszer (általában) nem veheti azt igénybe.

A jogszabály értelmében nem részesülhetnek szociálpolitikai kedvezményben az öröklakást vásárlók és a családi házat építők. Az építtetőket vállalati támogatással épített, többszintes lakóház építése esetén azonban megilleti a szociálpolitikai célú támogatás.

A kialakított kedvezményrendszer jelentős segítséget jelent a több eltartottal rendelkező családoknak, hozzásegíti őket a lakásépítéshez, illetve a lakásvásárláshoz. A szociálpolitikai kedvezmény éppen azáltal, hogy mérsékeli az egy főre jutó alacsonyabb jövedelemmel rendelkező családok építési terheit, kifejezi az állam szociális gondoskodását a nagy családokról és a gyermeknevelés fűződő társadalmi érdeket. Ezzel lehetővé teszi a lakásépítés és lakásvásárlás területén is a párt szociálpolitikájának érvényesülését.

A LAKÁSSZÖVETKEZETEK

Az új jogszabályok rendezik a lakásszövetkezés feltételeit. Lehetővé teszik, hogy lakástulajdonosok egyrészt lakóházfenntartásra, másrészt lakóház és lakás építésére szövetkezzenek. Az előbbi esetben lakásfenntartó szövetkezetekről, az utóbbiban lakásépítő szövetkezetekről beszélhetünk.

1. *A lakásfenntartó szövetkezetek.*

Lakásfenntartó szövetkezetek — a szövetkezésben rejlő lehetőségek, előnyök felhasználására — a lakással rendelkezők önkéntes döntése és elhatározása alapján létesülnek. Lakásfenntartó szövetkezet 12 lakásos vagy annál nagyobb lakóépületben, vagy összefüggő területen épületcsoportonként szervezhető. Fő céljuk, hogy a jogszabályok keretei között szövetkezeti szervezetben gondoskodjanak a lakóházak, lakások fenntartásával, üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos feladatok megoldásáról, a lakásokkal összefüggő szolgáltatásokról. E feladatok megoldásában a szövetkezők önerejükre és öntevékenységükre támaszkodnak. Önálló elhatározásuk alapján létrehozhatnak olyan saját szervezetet is, amely a lakásukkal kapcsolatos szolgáltató tevékenységeket megoldja.

A lakásfenntartó szövetkezetek szervezéséhez a tanács és a lakásszövetkezetek érdekképviseleti szervei segítséget nyújtanak. Lakásfenntartó szövetkezet tagja az lehet, aki rendelkezik lakással, az alapszabályokat kötelezőnek elismeri és vállalja a lakással kapcsolatos kötelezettségeket, ami természetesen nem jelent — a kialakulttól eltérő — valamilyen külön kötelezettségvállalást.

Az új jogszabály lehetővé teszi a szövetkezetpolitikai alapelvek érvényesítését. Meghatározza például, hogy a tagok felvételéről és a lakóházfenntartással összefüggő fontosabb kérdésekről a közgyűlés dönt. Rendezi a különböző pénzügyi kérdéseket. Előírja, hogy a kezelés és a karbantartás költség-előirányzatát a közgyűlés házanként külön-külön köteles megállapítani. A szövetkezeti tagok a költségeket a lakások alapterülete arányában viselik.

Az üzemelési és karbantartási célokra való tartalékolást segíti elő a jogszabály azáltal, hogy az e célra befizetett összegekből tartósan lekötött rész után kamatot térít. A kötelező felújítási tartalék alsó határát a lakás árának 0,5%-ában határozza meg. A tartalékolás arányától függően az állam a jövőben differenciált mértékű kamatot biz-

tosít a szövetkezet tagjainak: 0,5% tartalékolása esetén a kamat 2%, az azon felüli összeg után évi 3%.

Amennyiben saját szervezet fenntartására vagy a fenntartás egyes feladatainak a megoldására társulnak a szövetkezetek egymással, akkor a felújítási alap legfeljebb 10%-a használható fel erre a célra.

A szövetkezeti lakás örökölhető, és első ízben történő öröklés esetén nem terheli örökösödési illeték.

A jogszabály az önkéntesség elvének következetes alkalmazásával lehetővé teszi, hogy az alapszabályban meghatározott módon a szövetkezetből ki lehessen lépni. Ebben az esetben természetesen a kilépett tag nem tarthat igényt a szövetkezet által nyújtható előnyökre.

A lakásszövetkezetekről szóló jogszabály az említett kérdéseken kívül rendezi mindazokat a kérdéseket, melyek összefüggnek a fenntartó szövetkezetek helyzetével, feltételeinek a kialakításával.

2. *A lakásépítő szövetkezetek.*

A lakásépítő szövetkezeti forma a magánlakás-építés eddigi kereteit olyan új formával egészíti ki, amely elősegíti egyrészről az építés szervezettségének a fokozását, másrészről az építők eddiginél megfelelőbb érdekvédelmét. Ezt oly módon biztosítja, hogy a szövetkezeti keretekből adódóan — a szövetkezet önálló jogi személy — a magánszemélyek alkalmi társulásánál alkalmasabb keretet biztosít a társas és csoportos lakásépítések szervezésére, műszaki, gazdasági előkészítésére és lebonyolítására (telek biztosítása, beruházási feladatok lebonyolítása, műszaki tervezés, kivitelezés, műszaki átvétel, szavatossági igények érvényesítése, előtakarékosság szervezése stb.).

A lakásépítő szövetkezetek — az önkéntesség elve alapján — a tagok személyes közreműködésével és anyagi hozzájárulásával gondoskodnak a tagok lakásigényének megfelelő lakóházak és azok rendeltetésszerű használatát szolgáló létesítmények felépítéséről. Természetesen — a tagság elhatározása alapján — a szövetkezet a felépítendő lakások fenntartására is megalakulhat egyidejűleg. A lakásépítő szövetkezet az építkezéseket megelőzően alakul meg, de folyamatos építkezésre is alakulhat.

E szövetkezeti forma keretében is biztosítja a jogszabály a szövetkezetpolitikai elvek érvényesítését: az önkéntes belépést, a szabad elhatározáson alapuló kilépést, az ügyek intézésének szövetkezeti formáját, meghatározza a közgyűlés szerepét, a lakásépítéssel kapcsolatos költségek viselésének módját stb.

A fontosabb kérdések közül a következőket emeljük ki. Lakásépítő szövetkezetet azok az állampolgárok szervezhetnek, akik lakásépítésre jogosultak (tulajdonszerzési korlátozás alatt nem állnak, vagyis még nincs a tulajdonukban lakás) és lakásigényüket telepszerű vagy egyedi, többszintes lakóházépítés, illetve csoportos családiház-építés útján, a

szövetkezésben rejlő előnyök felhasználásával kívánják kielégíteni. Ilyen szövetkezet legalább 12 lakás felépítésére alakítható (keret megállapítására azért került sor, mert ennél kisebb lakásegység mellett nem érvényesülhetnek kellő mértékben a szövetkezés előnyei). Lakásépítő szövetkezet a munkáltató szervek lakásépítési támogatási keretei között is szervezhető.

Ennek a formának is fontos kritériuma, hogy a szövetkezetnek — az előbbiek mellett — az lehet tagja, aki az alapszabály rendelkezéseit kötelezőnek elismeri, a lakásépítéssel kapcsolatos pénzügyi kötelezettségek teljesítését vállalja. Új vonás, hogy a jogszabály lehetővé teszi azok belépését is a lakásépítő szövetkezetbe, akik lakásra igényjogosultak, de nem rendelkeznek a szükséges készpénzzel, viszont vállalják az előtakarékosságot. Az így felvett tag csak az előtörlesztési fizetési kötelezettség teljesítése után kaphat lakást, és ezt a taggal kötött írásbeli megállapodás rögzíti.

A jogszabály meghatározza a szövetkezet pénzügyi feltételeit. Erre azért van szükség, mert a szövetkezet csak így tudja céljait teljesíteni. A szövetkezet tevékenységének gazdasági alapját a tagok készpénzbefizetései, az állami lakásépítési kölcsön, a munkáltatói támogatás, a többszintes építés esetén biztosított szociálpolitikai kedvezmény képezi.

A szövetkezet biztonságos megalakulásának és működési feltételeinek a kialakítását szolgálja az, hogy a megalakulás előtt a helyi tanáccsal tisztázni kell az építéshez szükséges feltételeket, például a telek, az építési mód, a közművesítés, a kapcsolódó létesítmények megvalósításának, a beruházási feladatok ellátásának, a kivitelezői kapacitás lehetőségeinek, az építés lebonyolításának pénzügyi és hitelfeltételeit. Csakis az építéshez szükséges feltételek reális biztosítása esetén lehet a szövetkezet szervezését meghirdetni, az alakuló közgyűlést megtartani és a szövetkezetet megalakítani.

Az ifjúsági takarékbetét-akcióban résztvevőket a lakásépítő szövetkezetbe való felvételnél előnyben lehet részesíteni. A társadalmi összefogásnak a lakásépítő szövetkezetben rejlő lehetőségei hasznosan szolgálják a fiatal házasok lakásproblémájának a megoldását. Ez a forma lehetővé teszi, hogy a szövetkezetekbe tömörült állampolgárok igényeiknek és lehetőségeiknek megfelelő minőségű és nagyságú lakást építsenek.

A LAKÁSELOSZTÁS ÚJ RENDSZERE ÉS A LAKÁSBÉRLET

A lakáselosztás rendszerének továbbfejlesztését, a lakásbérleti jogviszony kérdéseinek a rendezését szolgáló jogi szabályozás célja az, hogy fokozottabban érvényesüljön a lakások elosztásánál az igazságosság, a lakásalap rendeltetésszerű használata. Mindaddig, amíg a lakásellátás és a lakásépítés színvonala nem teszi lehetővé, hogy a családok lakásokkal kapcsolatos mennyiségi és minőségi igényeit kielégítsük, a meglevő lakásalap és a létesülő új lakások igazságos elosztásával, a lakáscsere-forgalom ösztönzésével is segíteni kell a közérdekű lakásigények, a többgyermekes, nagy családok, valamint a szociális helyzetük miatt legrászorultabbak lakáshoz juttatását, illetve lakásproblémájának a megoldását.

LAKÁS, LAKÓSZOBA, FÉLSZOBA, KOMFORTFOKOZATOK

Az új elosztási és lakásbérleti rendszer kialakításához a jogszabály rendezi azokat a legfontosabb fogalmakat, amelyeknek jogszabályi meghatározása feltétele a kérdések egyértelmű megoldásának. Meghatározza a jogszabály *a lakás fogalmát* (lakáson a lakás céljára használt olyan összefüggő helyiségcsoportot kell érteni, amely helyiségei, közművesítettsége, melegvízellátása és fűtési módja alapján valamelyik komfortfokozatba sorolható), a komfortfokozatok (lásd a 2. sz. mellékletet), a lakószoba, félszoba, szükséglakás és más fontos fogalmak kritériumait.

Lakószobának, lakóhelyiségnek a jogszabály értelmében csak a 6 m^2-nél nagyobb alapterületű olyan lakóhelyiség tekinthető, amelynek külső fala legalább 25 cm vastag, ablaka közterületre, udvarra stb. nyílik, melegpadlózatú, fűthető és legalább egy 2 m hosszú ajtó és ablak nélküli falfelülettel rendelkezik. Az olyan lakószoba, amelynek alapterülete a 12 m^2-t nem haladja meg, *félszobának* minősül. Ezek figyelembevételével a jogszabály meghatározza a szükséglakás kritériumait (vagyis, hogy milyen helyiség vagy helyiségcsoport nem tekinthető lakásnak).

A LAKÁSELOSZTÁS ÚJ RENDSZERE

A lakáselosztási terv

A lakáselosztás új rendszerével elérni kívánt cél, hogy lakásalapunk — társadalmi céljainkkal összhangban — a lehető legjobban szolgálja a lakásigények kielégítését. Ennek keretében különös fontosságú az állami lakásalap — amelyhez a tanácsi bér- és szolgálati, valamint átmeneti lakások, a vállalati bér- és szolgálati lakások, továbbá az állami eszközökből megvalósult tanácsi értékesítésű lakások tartoznak — megfelelő hasznosítása, az épülő állami bér- és az értékesítésre épített tanácsi lakások igazságos elosztásának a biztosítása. Ennek érdekében a jövőben a helyi tanácsok kétévenként lakáselosztási tervet készítenek, amelyben meghatározzák az állami eszközökből épülő lakások számát és az elosztás főbb irányait. E tervben alakítják ki a helyi tanácsok — figyelembe véve lehetőségeiket és az igényeket —, hogy hány bér-, illetve értékesítésre szánt állami lakást építenek és osztanak el. Mindenekelőtt a közérdekű lakásigények kielégítését, a lakáskiutalási és -értékesítési névjegyzékben szereplő igényjogosultak lakásigényének a kielégítését, továbbá a minőségi lakáscseréket kell figyelembe venniük, rögzíteniük.

A lakáselosztási terv véglegesítésébe a helyi tanácsok bevonják a szakszervezetek, a KISZ stb. képviselőit is. Az elosztási terv keretében — a jogszabályok előírásainak megfelelően — a tanácsoknak különös gondot kell fordítaniuk a fizikai és a termelést közvetlenül irányító műszaki dolgozók, valamint a fiatal házasok lakásigényeinek a kielégítésére. Ezt társadalompolitikai és gazdasági érdekeink indokolják.

Igényjogosultság lakásra

Ma még jelentős lakáshiánnyal küszködünk, így mind a mennyiségi, mind a minőségi lakásigények kielégítése hosszabb időszakot és jelentős erőfeszítést igényel az egész társadalomtól. Éppen ezért továbbra is fontos feladat az igényjogosultság vizsgálata, és elsősorban az igényjogosultak lakásproblémájának megoldása.

Ezt a követelményt a jogszabály úgy oldja meg, hogy előírja: a tanácsi bér- vagy értékesítésre épített állami lakások kiutalására — igénylés alapján — csak akkor kerülhet sor, ha a család vagy az igénylő személy igényjogosult. Igényjogosultsággal az a személy vagy család rendelkezik, akinek önálló lakása nincs. Ha valakinek van la-

kása, de az meghaladja igényét és kisebbet akar, vagy nem éri el az igényjogosultságának megfelelő mértéket, és az életkörülmények jelentősen változtak (pl. áthelyezés), vagy műszaki, egészségügyi stb. szempontból a régi lakás már nem felel meg — igénylés alapján — ugyancsak fennáll a jogosultsága bérlakás kiutalására. Az utóbbi esetekben gyakorlatilag lakáscseréről van szó, tehát az előző lakást a bérlőnek a tanács rendelkezésére kell bocsátania.

A bérlakásokkal főként a szociális szempontból leginkább rászorulók lakásproblémáját kell megoldani. Ebből következik, hogy csak az jogosult bérlakásra, aki jövedelmi, vagyoni és szociális helyzete folytán más lakásellátási formában nem tudja a lakásigényét kielégíteni. Azoknak a körét, akik jövedelmi, vagyoni és szociális helyzetük folytán tanácsi bérlakás kiutalására jogosultak — a helyi viszonyok mérlegelése alapján — a tanácsok határozzák meg.

Az indokolatlan lakásigénylés elkerülése céljából az, aki pénzbeli térítés ellenében bérlakásáról lemond, a lemondástól számított minimálisan öt éven belül újabb tanácsi bérlakás kiutalására nem jogosult. (A tanácsok a helyi lakásviszonyok alapján ebben az esetben újabb igénylés elfogadására hosszabb időt is meghatározhatnak.)

A lakásigény mértéke

Lakáshelyzetünk és az eloszthatő állami lakásalap korlátozottsága alapján még hosszabb ideig fontos társadalmi érdek a lakásigény mértékének a meghatározása. Ez is segíti igazságosabbá tenni a lakáselosztást, megakadályozni, hogy egyes esetekben a család létszámához képest nagy, más esetekben kisebb lakás kiutalására kerüljön sor. Ezt úgy lehet megoldani, hogy csak olyan szobaszámú tanácsi bérlakás kiutalására legyen lehetőség, amely az igényjogosult lakásigényének a mértékét nem haladja meg.

Jelenleg a lakásigény mértékét az együttlakó személyek számától függően meghatározott szobaszámban állapítják meg. Általában két fő jogosult egy szobára. Egyébként a jogszabály intézkedik arról, hogy ezen felül a bérlő milyen körülmények között, vagy milyen foglalkozás esetén tarthat igényt külön szobára.

Az új jogszabály a lakásigény mértékét az együttlakó személyek számától függően két határ közé foglalva — és nem meghatározott szobaszámban — a következőkben állapítja meg:

2 személyig	1—2 lakószoba,
3 személy esetén	1,5—2,5 lakószoba,
4 személy esetében	2—3 lakószoba,
5 személy esetében	2,5—3,5 lakószoba,
6 személy esetében	3—4 lakószoba,
7 személy esetében	3,5—4,5 lakószoba,
8 személy esetében	4—5 lakószoba,

8-nál több személy esetében a lakásügyi hatóság által esetenként meghatározott számú lakószoba.

A lakásigény mértékének új meghatározása mérlegelési lehetőséget teremt a tanácsok számára. A tanács — figyelemmel a helyi lakásviszonyokra, az igénylők számára, azok családjának a nagyságára, foglalkozására, egészségügyi helyzetére, igényeire stb. — maga állapíthatja meg, hogy a határértékeken belül mekkora lakást biztosít az igényjogosultnak. Ez a megoldás lehetővé teszi, hogy a tanácsok egyik oldalról igazodjanak szűkös lehetőségeikhez, másik oldalról rugalmasan meg tudják oldani a családok egészségügyi helyzetével, a különböző nemű gyermekek elkülönítésével, bizonyos tevékenységekkel kapcsolatos külön szobára vonatkozó indokolt igény kielégítését.

A lakásigénylés és az igénylés elbírálásának, kielégítésének módja

Állami bér- vagy tanácsi értékesítésű állami lakáskiutalásban az arra rászorulók csak igénylés alapján részesülhetnek. A lakásigénylést az erre a célra rendszeresített igénylőlapon kell a helyileg illetékes tanács lakásügyi hatóságához benyújtani.

A lakásigénylők közül a tanácsok társadalmi bizottság bevonásával állapítják meg, hogy a tanácsrendeletben előírt feltételek alapján egyrészről, kik nem jogosultak bér- vagy értékesítésre épített tanácsi lakásra (természetesen ennek közlése előtt az igénylőket meghallgatják), másrészről azokat az igényjogosultakat, akik bérlakás kiutalásban részesíthetők. Ennek alapján évenként összeállítják a lakáskiutalási névjegyzéket. E feladat megoldása nagy felelősséget ró a tanácsokra. A lakások igazságos elosztása megkívánja, hogy nagy körültekintéssel, reális mérlegeléssel végezzék az igényjogosultak besorolását.

A lakáselosztással kapcsolatos társadalmi felelősségből és az igazságosság érvényesülésének a szükségességéből következik, hogy a lakásügyi hatóságok az igények mérlegelésében és a kiutalási terv összeállításában az erre a célra alakított társadalmi bizottságokra támaszkodjanak. Társadalmi bizottság alakítására általában a városok-

ban kerül sor, ahol nagyobb számú bérlakás épül. A megyei tanács a lakásigények társadalmi elbírálását községekben is elrendelheti, ha az elosztásra kerülő bérlakások száma ezt indokolttá teszi, illetve felmentést adhat a városok esetében is ez alól, ha a tanácsi bérlakások alacsony száma e módszer alkalmazását szükségtelenné teszi.

A lakásigények társadalmi elbírálásában közreműködő, ún. társadalmi bizottság összetételét a helyi tanácsok határozzák meg a település sajátosságainak (pl. üzemek, intézmények számának) figyelembevételével. A bizottság és a tanács lakásügyi szerve a névjegyzékbe a legjobban rászoruló igénylők közül annyit vesz fel, ahány igény egy éven belül reálisan kielégíthető. A nyilvánosság biztosítása érdekében a névjegyzéket — legalább 30 napra — közszemlére kifüggesztik, hogy a lakosság esetleges észrevételeit megtehesse. Az észrevételek alapján módosított kiutalási névjegyzéket a helyi tanács végrehajtó bizottsága hagyja jóvá, és ennek alapján kerül sor a lakások folyamatos kiutalására. A közvélemény tájékoztatása céljából a jóváhagyott névjegyzéket megtekintés céljából hozzáférhető helyen, állandó jelleggel kifüggesztik.

A helyi tanács és a társadalmi bizottság felelősségteljes feladata, hogy az igényjogosultak közül a legrászorultabbakat válasszák ki. A mérlegelés elősegítése céljából a tanácsok — a helyi lakásviszonyok, az építési igények alapján — meghatározzák azokat a szempontokat, tényezőket, amelyek alapján besorolják az igénylőket. A tanácsok a jövedelmi, kereseti viszonyok mérlegelésével kialakítják, hogy mekkora egy főre jutó jövedelem esetén tartják még indokoltnak a bérlakás kiutalását.

Az új megoldás tág teret nyújt a helyi mérlegelésnek, központi irányelveket a kiutalásra csak szűkkörűen határoztak meg. Központi irányelvként a jogszabály csak azt írja elő, hogy a lakásigények kielégítése során milyen esetben indokolt elsőbbséget biztosítani. Kimondja: általában azokat az igényjogosultakat indokolt elsőbbségben részesíteni, akiknek lakásában — elkülönítés lehetőségének hiányában — több személy van kitéve tartós betegség veszélyének, továbbá a sokgyermekes lakásigénylőket, a zsúfoltabb körülmények között lakókat, valamint a veszélyes műszaki állapotú lakásban lakókat. Ezenkívül helyet kapott a munkában nyújtott kiváló teljesítmények figyelembevétele olyan módon, hogy azonos körülmények fennállása esetén a tanácsok a kiutalásban a munkában kiváló dolgozókat előnyben részesíthetik.

Társbérleti lakrész kiutalása

A társbérletekkel összefüggő problémák ismertek. Keletkezésük elsősorban a szűkös lakáshelyzethez kapcsolódik. A lakáshelyzet kedvező alakulása és várható további javulása lehetőséget teremt a társbérletek csökkentésére, fokozatos felszámolására. A társbérletek gyors megszüntetésére — nagy számuk és a kielégítetlen lakásigények még mindig jelentős száma miatt — a közeli jövőben nincs lehetőség. Éppen ezért a jogszabály olyan megoldást alkalmaz, hogy a jovőben általában megtiltja újabb társbérletek kialakítását. Ezzel gyakorlatilag megállítja a társbérletek számának további növekedését. Egyidejűleg jelentős intézkedést tartalmaz e jogszabály a társbérletek számának a csökkentése, illetve folyamatos felszámolása érdekében is. Ezt úgy biztosítja, hogy ha valamely társbérleti lakrész megüresedik, azt elsősorban a lakásban visszamaradó olyan társbérlő rendelkezésére kell bocsátani, akinek lakásigénye kiterjed a megüresedett lakrészre is. Több társbérlő esetén a felszabadult lakrész meg is osztható. Lehetővé teszi az új jogi szabályozás, hogy ha a lakásban maradó társbérlő nem igényjogosult a megüresedett lakrészre — de csak két társbérleti lakrész van —, a felszabadult lakásrész akkor is kiutalható. Ez esetben azonban a bérlő egy éven belül köteles a lakást — a lakásigényét meg nem haladó önálló lakásra — elcserélni, hogy ez a lakásalap is megfelelően kihasználható legyen. Abban az esetben viszont, ha a cserére nem kerül sor, a tanács a lakást igénybe veheti, a társbérlő igényjogosultságának megfelelő önálló lakás biztosítása mellett.

A nem külön bejáratú, valamint a lakószobának nem minősülő helyiségből álló társbérleti lakrész megüresedés esetén újabb társbérlő részére nem utalható ki, azt a visszamaradt társbérlő lakrészéhez kell csatolni. Ha a megüresedett társbérleti lakrész a többi társbérlőnek nem utalható ki, a tanács az arra igényjogosult személynek vagy családnak ismét kiutalhatja társbérletként. A társbérletek rendezésére tehát rugalmas megoldási lehetőségeket biztosít az új jogszabály.

A vállalati bér- és szolgálati lakások körének rendezése

A jelenlegi gyakorlat nem biztosította az ún. készenléti és a szolgálati lakásokkal összefüggő kérdések megfelelő megoldását. Az új jogszabály egységes gyakorlatot kíván teremteni ebben a kérdésben is. Meghatározza a szolgálati lakás kategóriáját. Ennek megfelelően szolgálati lakáson a munkakörrel kapcsolatos, az állami szerv területén belül levő, az ott betöltött munkakör ellátása érdekében létesített állami lakás értendő. Megszünteti a készenléti lakások körét és azokat — a kezelő

szervtől függően — vállalati bérlakássá vagy tanácsi bérlakássá minősíti át. Változatlanul lehetőség nyílik viszont arra, hogy vállalatok vagy más állami szervek dolgozóik részére fenntartsanak, illetve kezeljenek bérlakásokat, sőt a rendelet erre ösztönöz is. A jogszabály megteremti a feltételét annak, hogy az ún. vállalati kezelésben levő bérlakások a tanácsi bérlakásokhoz hasonló elbírálás alá kerüljenek bizonyos különbségekkel. Ezek a különbségek azt jelentik, hogy a vállalati bérlakásokkal a kezelő állami szerv rendelkezik és ő jogosult a lakás bérlőjének a kijelölésére is.

A szolgálati lakások a mindenkori kezelő, fenntartó szerv rendelkezése alatt állnak és a bérlőket is ezek a szervek jelölik ki. Az új jogszabály azonban megtiltja olyan személy bérlőként való kijelölését, aki nem áll munkaviszonyban a szolgálati lakást kezelő szervvel, illetőleg munkaköre alapján szolgálati lakásra nem tarthat igényt.

Módot ad a jogszabály arra is, hogy a kezelő szerv megszüntesse a lakás szolgálati jellegét, ha annak fenntartása már nem indokolt. Ez esetben a lakás tanácsi bérlakássá válik.

A tanácsi értékesítésre épített állami lakások kiutalása

Az állami eszközökből épülő tanácsi lakások egy részét — legalább egyharmadát — a helyi tanácsok értékesítik az igényjogosultaknak. A bérlakás mellett a lakásellátásnak ez a formája is mindenekelőtt a jövedelmi, a vagyoni, a szociális helyzet folytán arra leginkább rászoruló, lakásproblémájukat másként megoldani nem tudó családok lakásigényét kívánja kielégíteni. Közismert, hogy ebben az ellátási formában az igénylők száma rendszeresen és jelentősen meghaladja az elosztható lakások számát. Éppen ezért különös gondossággal — a bérlakásokéhoz hasonlóan — kerül sor az igénylők kiválasztására és sorolására.

Az értékesítésre épített állami lakások igényjogosultjainak körét a tanácsok — a helyi viszonyok mérlegelésével — maguk határozzák meg, a társadalmi bizottság bevonásával. Tanácsi értékesítésű lakás vevőjéül a lakásügyi hatóság általában olyan személyt (családot) jelölhet ki, aki tanácsi bérlakás kiutalásában nem részesülhet, tehát jövedelmi, vagyoni és szociális helyzete folytán ebben az ellátási formában elégítheti ki a lakásigényét. Természetesen azok is kijelölhetők tanácsi értékesítésű állami lakás vevőjéül, akik bérlakás kiutalására jogosultak, de kérik vevőül való kijelölésüket, vagy térítés ellenében lemondanak a már meglevő bérlakásukról, vállalva az értékesítés pénzügyi feltételeit.

Az állami bér- és tanácsi értékesítésű lakás igénylésének a megújítása

A tanácsi bér-, illetve értékesítésre épített állami lakások kiutalására korábban benyújtott, de még ki nem elégített lakásigényléseket a kérelmezők 1971. április 30-ig illetékmentesen megújíthatják. Akit a lakáskiutalási névjegyzékbe felvettek, de lakásigényét 1971. június 30-ig nem elégítették ki, 1971. július 31-ig újíthatja meg igénylését. A megújított igényléseket — a családok adatai alapján — a lakásügyi hatóságok részletesen feldolgozzák, majd a kialakított sorolási szempontok alapján — a társadalmi bizottság bevonásával — megállapítják, hogy jövedelmi, vagyoni vagy szociális körülményekre tekintettel kik tarthatnak igényt a kért tanácsi bér-, illetve az értékesítésre épített állami lakásellátási forma keretében lakásra. Az igényüket megújítókkal a tanácsok közlik, hogy tanácsi bér-, illetőleg értékesítésre épített állami lakásjuttatásban 1975 végéig várhatóan számíthatnak-e.

A NEM ÁLLAMI LAKÁSOK HASZNÁLATA

A lakásellátásra vonatkozó új jogszabály kiterjed a nem állami lakások használatára is. Az állampolgárok, illetőleg a nem állami szervek (pl. a szövetkezetek) kizárólagos tulajdonában levő lakásokat (szövetkezeti lakásokat, társasházi öröklakásokat, családiházi lakásokat) a tulajdonos továbbra is — a lakásügyi hatóság kiutalása nélkül — maga használhatja. Változatlanul lehetőség van arra, hogy lakását a tulajdonos lakás céljára részben vagy egészben bérbe adja, vagy másnak használatra átengedje. Ugyanez vonatkozik a vegyes tulajdonú lakásokra is.

Fontos megállapítása a jogszabálynak, hogy — társadalmi érdekeinknek megfelelően — a lakás csak rendeltetésszerűen, lakás céljára használható. Nem állami lakást is csak a lakásügyi hatóság hozzájárulása alapján lehet nem lakás céljára bérbeadni, vagy használatra átengedni.

ALBÉRLET LÉTESÍTÉSE

Az albérletek létesítésével kapcsolatban számos probléma merült fel. A kérdések rendezése céljából az új jogszabály — társadalmi érdekeink figyelembevételével — szabályozza, hogy milyen esetben létesíthető albérlet, illetve ágybérlet.

A jogszabály lehetővé teszi, hogy a bérlő a lakás egy részét — lakás céljára — albérletbe adhassa. Az egész lakásra vagy a lakószobák számának több mint 50%-ára csak kivételesen indokolt esetben létesít-

hető albérlet. A zsúfolt albérletek, „tömegszállások" kialakulásának megakadályozása céljából a jövőben albérleti jogviszony csak úgy létesíthető, hogy a lakásban lakó minden személyre legalább 6 m^2 nagyságú lakószoba-terület jusson. Rendezi a jogszabály az albérlet létesítésével kapcsolatos olyan kérdéseket is, mint a bútor-, az ágyneműhasználat, az albérleti szerződés érvényessége, megszűnése, felmondása stb.

A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY EGYES KÉRDÉSEI

A BÉRBEADÓ ÉS A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

Az új jogszabály — a felelősség és az anyagi érdekeltség szempontjainak megfelelően — rendezi a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit. A bérbeadó kotelességévé teszi, hogy a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a bérlőnek. Gondoskodnia kell arról, hogy a lakás berendezési tárgyai (leltár szerint) üzemképes állapotban legyenek, ne legyenek hiányosak, ha valami hiányzik, azt pótolnia kell.

Hasonló kötelessége van a bérbeadónak a lakóépülettel, illetve annak kozponti berendezéseivel kapcsolatban. A bérbeadó feladatává teszi az új jogszabály az épület állagának karbantartásáról, felújításáról, a központi berendezések üzemképes állapotáról, a falak és a közös használatú helyiségek állagának fenntartásáról, a nyilászáró szerkezetek cseréjéről, a lakás burkolatának a javításáról, az épület közös területeinek, helyiségeinek a tisztántartásáról, megvilágításáról, a háztartási szemét elszállításáról stb. való gondoskodást.

A bérlő kötelességévé teszi az új jogszabály, hogy a lakást és a lakóépület közös helyiségeit rendeltetésszerűen, a szocialista együttélés követelményeinek megfelelően használja. Óvja a lakást és az egész épületet, a berendezésekkel együtt. Meghatározza a bérlők feladatát a lakás belső berendezéseinek fenntartásával, karbantartásával, felújításával, pótlásával kapcsolatban. A bérlő feladatává teszi a lakás burkolatainak, nyílászáró szerkezeteinek, berendezési tárgyainak a karbantartását, az elektromos vezetékek javítását, a kapcsolók és csatlakozóaljak cseréjét, a lakások tisztántartását stb.

Annak érdekében, hogy az eddiginél jobban érvényesüljön a bérlő érdekeltsége a lakás állagának és berendezéseinek a megóvásában, a lakásberendezés felújításával, cseréjével kapcsolatos költséget az új jogszabály 50—50%-ban megosztja a bérlő és a bérbeadó között. A megosztásnál általában a tényleges, a műszakilag szükséges költségekből kell kiindulni.

A jogszabály módot ad arra, hogy szükség esetén a lakás használatát korlátozó hibák kijavítására gyorsan kerüljön sor. Ezt úgy oldja meg, hogy ha a bérbeadó vagy a bérlő kötelezettségét írásbeli felszólításra sem teljesíti, akkor a másik fél a szükséges munkát helyette és költségére elvégeztetheti. Erre a lakásberendezés felújításánál vagy cseréjénél 30 napon beluli, egyéb munkáknál egy éven belüli el nem végzett munka esetén nyílik lehetőség. Ilyen esetben a költségeket a

bérlő (ha a bérbeadó végezte el a bérlőt terhelő munkát) vagy a bérbeadó (ha helyette a bérlő végezte el a halasztást nem tűrő munkát) köteles megtéríteni. A munka jellegétől függően, esetleg kölcsönösen — 50—50%-ban — térítik meg a felmerült költségeket. A bérlő kérheti költségeinek egy összegben való megfizetését, ha pedig a bérlőnek kell fizetni, akkor javára méltányos (részlet) megfizetés írható elő.

LAKÁSÁTALAKÍTÁS, LAKÁSKORSZERŰSÍTÉS, BÉRBESZÁMÍTÁS

A bérbeadó előzetes hozzájárulásával, az építésügyi hatóság engedélyével a bérlő végezhet lakásátalakítást és -korszerűsítést. A bérlő engedély alapján tetőtér-beépítés, toldaléképítés, műszaki megosztás, nem lakás céljára szolgáló helyiség átalakítása útján a jövőben is létesíthet lakást. Ezt azzal ösztönzi az új jogszabály, hogy ilyen esetben a költség 75%-a beszámítható a lakbérbe. Ha a korszerűsítés a lakás komfortfokozatát növeli, vagy a lakás alapterületét bővíti, a bérlő a bérbeadótól költségének teljes megtérítésére igényt tarthat. Ez is azt a célt szolgálja, hogy az állami lakásalap növekedjen, a lakáshelyzet javuljon e lehetőségek felhasználásával is.

A bérlő a bérbeszámítási jogának elismerését általában a munka befejeztével, illetve — ha szükséges — a használatbavételi engedély kiadásától számított egy éven belül írásban kérheti. Ennek betartása fontos, mert a határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. Vita esetén a bérlő bírósági úton kérheti a beszámítás jogosságának és mértékének a megállapítását. A bérbeszámítási jogot a havi lakbér 75%-ának megfelelő részletekben érvényesítheti a bérlő.

A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE, FELMONDÁSA, ILLETVE ANNAK FOLYTATÁSA

Ezekkel a kérdésekkel összefüggő rendelkezések fő célja az, hogy rugalmasabbá váljon a lakásgazdálkodás, rendeződjenek a lakáshasználattal összefüggő problémák, jobban használjuk ki a lakásalapot. Ennek megfelelően lehetővé teszi a jogszabály, hogy a bérlő — ha megváltozott körülmények miatt már nem tart igényt a lakásra — az állam javára, térítés ellenében lemondhat róla. Az állam meghatározott esetekben — például, ha a lakás bérlőjét szándékosan elkövetett bűntett miatt két évet meghaladó szabadságvesztés büntetésre ítélik, és közeli hozzátartozója nincs a lakásban — a lakást igénybe veheti. A jogsza-

bály a bérbeadó igénybevételi jogának az eseteit meghatározza. Tartalmazza továbbá, hogy a bérbeadó a lakásbérleti szerződést milyen esetekben mondhatja fel. Ezek közül csak néhányat említünk meg: a bérbeadó felmondhatja a lakásbérleti szerződést, ha a bérlő a lakbért nem fizeti meg, a lakást nem rendeltetésszerűen használja, rongálja, nem tartja be a szocialista együttélés szabályait stb.

Rendezi a jogszabály azt is, hogy milyen esetekben mondhat fel a bérlőnek a személyi tulajdonú lakás tulajdonosa (bérbeadója): közeli hozzátartozója számára igényt tart a lakásra, vagy le kell bontani azt stb. A lakás tulajdonosa természetesen akkor mondhat fel a bérlőjének — kivéve, ha a bérlőnek beköltözhető lakása van ugyanazon a településen —, ha a bérlő részére másik, számára megfelelő, ugyanazon településen levő, beköltözhető lakást ajánl fel.

A megfelelőség kritériumának új megfogalmazására is sor került. A megfelelőségnél figyelembe kell venni a lakás fontosabb jellemzőit (a lakás komfortosságát, szobaszámát, alapterületét, műszaki állapotát, fekvését stb.). A bérlő az általa használt lakásnak megfelelő szobaszámú lakásra tarthat igényt, ha az nem haladja meg jogos lakásigénye mértékének felső határát. A szabadon álló épületben (családi házban) levő lakás helyett zártsorú épületben felajánlott, az előírt feltételekkel rendelkező lakás is „megfelelő". Meghatározásra került az is, hogy ilyen esetben a bérlő a tulajdonostól milyen térítésre tarthat igényt: például a lakásváltozással kapcsolatban felmerült, indokolt költségeit, a két lakás bérleti értéke közötti különbözetet, a két lakás lakbére közötti különbözetet kérheti (legfeljebb öt évig, ha az új lakás lakbére magasabb). Vita esetén a bíróság dönt. Ha a felajánlott lakás a bíróság megállapítása szerint nélkülözi a megfelelőséget, akkor a tulajdonos a felmondást két éven belül nem ismételheti meg.

A lakásbérleti jogviszonyt a bérlő halála esetén az egyeneságbeli rokona folytathatja. Ennek az a feltétele, hogy a családtag a bérlő halálakor állandó jelleggel a lakásban lakjon. Oldalági rokon csak akkor folytathatja a bérleti jogot, ha a bérlő halálakor — de legalább hat hónapja — állandó jelleggel a lakásban lakott. Hasonló feltétellel jogosult az elhalt bérlő eltartója is. A jogszabály meghatározza, hogy ebben az esetben ki jogosult elsősorban a bérleti jogviszony folytatására. Vita esetén a bírósághoz lehet fordulni. Szolgálati lakás és vállalati bérlakás esetén a lakásbérleti jogviszony — természetesen — nem folytatható a bérlő jogának a megszűnésével.

A bérlő írásban lemondhat bérlakásáról hozzátartozója vagy az állam javára. Ha a lemondás az állam javára történik, a lakásügyi szerv köteles a lakást átvenni. Hozzátartozó javára történő lemondáskor annak elfogadó nyilatkozata és a lakásügyi szerv, nem állami lakás esetében a bérbeadó (tulajdonos) hozzájárulása szükséges. Annak, akinek

javára a lakást lemondják — az új módszernek megfelelően — használatbavételi díjat kell fizetnie a tanács részére, a jogszabályban meghatározott esetek és módok szerint.

LAKÁSCSERE

A lakáscsere feltételeinek rendezése azt szolgálja, hogy csere útján a lakásforgalom növelésével, élénkítésével is módot teremthessünk a társadalmi lakásalap jobb kihasználására. Lakáscserével elősegíthető, hogy ki-ki a család lakásszükségletének, igényének megfelelőbb méretű, komfortfokozatú és minőségű lakásba költözhessen.

Ebből az elvből kiindulva a jogszabály lehetővé teszi, hogy a bérlő lakását másik, vagy több lakásra is elcserélhesse. Ennek az a feltétele, hogy a lakáscsere-szerződéshez — melyet írásban kell megkötni — hozzájáruljon a lakással rendelkező szerv, illetve nem állami lakás esetében a tulajdonos, a bérbeadó. A lakáscsere-szerződést a lakás helye szerint illetékes lakásügyi hatósághoz kell benyújtani.

A lakáscseréhez a lakásügyi szerv hozzájárul, ha a cserélő felek a jogos lakásigényüknek megfelelő méretű lakásra cserélnek. Köteles azonban megtagadni a hozzájárulást, ha például a cserélő fél ezúton a lakásigénye mértékének felső határát meghaladó szobaszámú lakáshoz jutna. Ezzel az a cél, hogy megakadályozzák a jogos igényt meghaladó lakások elfoglalását, útját állják a lakásalap kedvezőtlen kihasználásának. Hasonló megoldásra kerül sor társbérleti lakrész cseréje esetén, ha a beköltöző személyek száma meghaladná a lakásigény mértékének alsó határa szerint megállapított befogadóképességet. Megtagadható a csere iránti kérelem, ha a bérlő és családja lényegesen rosszabb körülmények közé jutna a csere révén.

Rendezi a jogszabály lakáscsere esetén az albérlők helyzetét is. Ha a lakásban albérlő is lakik, a cserélő feleknek gondoskodniuk kell az albérlő megfelelő elhelyezéséről.

A cserélő felek a lakás használatbavételi díjának különbségeit egymásnak megtéríthetik. Ennek megfelelően a felek megállapodás alapján a lakáscsere-szerződésben pénzbeli térítést köthetnek ki. A pénzbeli térítés rendszerének az a célja, hogy ezúton is ösztönözzenek a lakáscserére, a ki nem használt, nagy lakások felszabadítására az arra jogosult nagy családok megfelelő elhelyezésére, a lakásalap kedvezőbb hasznosítására. A lakáscsere-szerződéssel kapcsolatos viták eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

JOGCÍM NÉLKÜL LAKÓ SZEMÉLYEK ELHELYEZÉSE

A jogszabály választ ad arra, hogy mi legyen a lakásban jogcím nélkül visszamaradó személyek elhelyezésével. Meghatározza az eljárást a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a lakásban visszamaradó jogcím nélküli — jóhiszemű és rosszhiszemű — személyekre vonatkozóan. A cél az, hogy a gyakorlatban társadalmilag igazságos és méltányos megoldások alkalmazására kerüljön sor. Ennek megfelelően, ha jóhiszemű jogcím nélküli személy marad vissza a lakásban, aki a bérlővel legalább öt éve együtt lakott és jogos igénye mértékének alsó határát nem haladja meg a lakás — kérelemre — lehetőség van a lakás kiutalására. Olyan jóhiszemű jogcím nélküli személy részére, aki jogosult a lakásra, ki kell utalni a lakást akkor is, ha az elhagyott lakásban öt évnél rövidebb ideig lakott együtt a bérlővel. A jogszabály részletesen meghatározza, hogy a jóhiszeműség különböző eseteiben a jogcím nélkül lakó személy milyen elhelyezésben részesülhet.

A lakásban jogcím nélkül lakó, önkényesen beköltöző személy elhelyezéséről saját magának kell gondoskodnia. Az ilyen személy arra kötelezhető, hogy költözzön vissza korábbi lakásába, vagy a tulajdonában levő üres lakásba. Ha nincs lakása, arra is kötelezhető, hogy költözzék a bérlővel együtt annak lakásába, esetleg szükséglakásba, albérletbe, ágybérletbe stb. Az önkényes beköltözők elhelyezési igény nélkül a lakás kiürítésére kötelezhetők. Ezzel a megoldással a lakáselosztás új rendjét is védelmezi a jogszabály. Megakadályozza, hogy a társadalmi elbíráláson alapuló lakáskiutalás nélkül, „erőszakos cselekedettel", soron kívül, esetleg más arra rászorulókat megelőzve jusson valaki lakáshoz. A jogszabály meghatározza, hogy milyen esetben foganatosítható kiköltöztetés. A jogcím nélkül lakók kiköltözését a lakásból az új jogszabály bírság fizettetésével is szorgalmazza.

A LAKÁSÉPÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁS ÉS A LAKÁS-HASZNÁLATBAVÉTELI DÍJ FIZETÉSÉNEK ÚJ RENDSZERE

A határozat elveinek megfelelően a lakásellátás terheinek arányosabbá tétele érdekében az új jogszabály bérlakás kiutalása esetén használatbavételi díj, illetve építési hozzájárulás fizetését írja elő. Eddig a tanácsi és a vállalati bérlakás juttatása ingyenes volt. Ugyanakkor, akik építéssel vagy vásárlás útján oldották meg lakásproblémájukat, jelentős — az ingyenes juttatással szemben aránytalan — anyagi terheket vállaltak és viseltek. Az új módszer tehát a társadalmi igazságosság elveivel összhangban tartalmazza a lakásalap fejlesztésével kapcsolatos terhek arányosabb megosztását. Érvényesíti a határozatnak azt az elvét, hogy anyagi teherbíró képességének megfelelően — meghatározott mértékben — a jövőben mindenki vállaljon részt a lakás létesítésének a terheiből. A használatbavételi díj fizetésének kötelezettsége egyben a bérleti jog értékének az elismerését is jelenti, amely egyik feltétele a lakáscsere-forgalom élénkítésének, a ki nem használt lakások felszabadításának stb.

AZ ÉPÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁS, ILLETVE LAKÁS-HASZNÁLATBAVÉTELI DÍJ FIZETÉSÉNEK KÖTELEZETTSÉGE

A jogszabály 1971. július elsejétől általánossá teszi a lakásbérlet értékének elismerését. Ezt úgy oldja meg, hogy a bérlőnek új tanácsi bérlakás kiutalásakor egyszeri lakásépítési hozzájárulást, megüresedett tanácsi bérlakás kiutalása esetén pedig lakás-használatbavételi díjat kell fizetnie a tanácsnak. Ezt a díjat kell megfizetni akkor is, ha például a bérlő halála esetén, vagy lemondása alapján a lakásbérleti jogviszonyt olyan személy vagy hozzátartozó folytatja, aki a bérlővel a lakásban nem, vagy csak egy évnél rövidebb ideig lakott együtt. A szolgálati munkakörök betöltéséhez fűződő érdekek miatt szolgálati lakás után használatbavételi díjat nem kell fizetni. Személyi tulajdonú lakás bérbeadásakor a használatbavételi díj fizetésében a felek egymással szabadon állapodhatnak meg.

A jogszabály rendezi, hogy milyen esetben mentesül a bérlő a használatbavételi díj fizetésének kötelezettsége alól. Közülük csak néhányat említünk meg. A lakáslétesítéshez fűződő érdekek miatt a bérlő által például műszaki megosztás, toldaléképítés vagy más módon létesített

új lakások után nem kell használatbavételi díjat fizetni. Nem kell a tanács részére használatbavételi díjat fizetni, ha két bérlő egymás között cseréli el a lakását, ha a tanács szükséglakást utal ki stb.

Tanácsi bérlakás kiutalásakor a használatbavételi díj összegébe be kell számítani a bérlő előző lakására megállapítható díjat. Tehát a bérlőnek a korábbi lakására megállapított díjjal csökkentett díjat kell fizetnie az új lakás után a tanács részére. (Természetesen akkor, ha a bérlő a régi lakását rendeltetésszerű állapotban adja át a tanácsnak.) Érvényesül tehát az az elv, hogy az a bérlő, aki lakását üresen a lakásügyi hatóság rendelkezésére bocsátja, lakása használatbavételi díjának megfelelő térítésre tarthat igényt. Mód nyílik erre lakáscsere esetén is. Ha lakáscserére két bérlő között kerül sor, akkor a bérlők egymással állapodhatnak meg. Ebben az esetben a bérlők a két lakás közötti értékkülönbözetet fizetik meg egymásnak. Vagyis az a bérlő fizeti meg a különbözetet a másiknak, aki az értékesebb lakásba költözött (ilyenkor a tanács részére egyik félnek sem kell használatbavételi díjat fizetnie). Abban az esetben, ha cserére (pl. minőségi cserére, vagy kisebb lakás nagyobbra történő cseréjére) a tanács által biztosított lakással kerül sor és a kapott lakás értékesebb, akkor a különbözetet a bérlő fizeti meg a tanácsnak. Fordított esetben a tanács fizet a bérlőnek. Ha a bérlő lemond a tanács javára bérlakásáról és tanácsi értékesítésű lakást vásárol, akkor a vásárolt lakás árát csökkentik a leadott bérlakás használatbavételi díjával.

A HASZNÁLATBAVÉTELI DÍJ MÉRTÉKE

A használatbavételi díj mértékét a lakás szobaszáma, komfortfokozata (felszereltsége, minősége) alapján állapítják meg annak figyelembevételével, hogy a lakás Budapesten, városban, kiemelt (fejlődő) településen vagy községben van. A használatbavételi díj mértéke differenciált. A következő táblázat segítségével bemutatjuk egy egy-, két- és háromszobás — különböző komfortfokozatú — lakás használatbavételi díját az említett településcsoportok szerinti részletezésben.

Komfortkategória	Használatbavételi díj 1000 Ft-ban		
	Budapest	Többi város és kiemelt település	Község
		Egyszobás lakás	
Összkomfortos lakás	18	15	12
Komfortos lakás	15	13	10
Félkomfortos lakás	10	9	8
Komfort nélküli lakás	6	6	5
		Kétszobás lakás	
Összkomfortos lakás	28	24	20
Komfortos lakás	24	21	17
Félkomfortos lakás	18	17	15
Komfort nélküli lakás	12	11	10
		Háromszobás lakás	
Összkomfortos lakás	38	33	28
Komfortos lakás	33	29	24
Félkomfortos lakás	26	25	22
Komfort nélküli lakás	18	16	15

Fél szobával nagyobb lakás használatbavételi díja arányosan nagyobb, vagyis a két egész szobával rendelkező lakásra meghatározott díj középértéke. [A másfélszobás összkomfortos lakás használatbavételi díja Budapesten 23 000 Ft, vagyis (18 000 + 28 000) : 2 = 23 000 Ft.]

Abban az esetben, ha háromnál több szobás a lakás, a használatbavételi díj minden további szoba után a következő összegekkel növekszik:

Komfortkategória	Használatbavételi díj növekedése 1000 Ft-ban településcsoportonként		
	Budapest	Többi város és kiemelt település	Község
Összkomfortos lakás	10	9	8
Komfortos lakás	9	8	7
Félkomfortos lakás	8	7	6
Komfort nélküli lakás	7	6	5

Lehetőséget ad a jogszabály a lakások minősége, műszaki állapota figyelembevételére a használatbavételi díj meghatározásánál, vagyis a használatbavételi díj összegétől el lehet térni. A használatbavételi díj 10%-kal növelhető, ha a lakás a település kiemelt részén (pl. zöldterületi övezetben) van. A díj 10%-kal csökkenthető, ha például a földszinti vagy első emeleti lakás valamennyi szobájának az ablaka zárt

udvarra néz, a lakás alagsorban vagy a felvonó nélküli épület negyedik és ennél magasabb emeletén van, a lakás műszaki állapota rosszabb az adott komfortkategória átlagánál.

A használatbavételi díjban kifejezésre juttatható a lakás különösen kedvezőtlen (pl.. aládúcolt) állapota. Ha a komfortkategória átlagánál lényegesen kedvezőtlenebb műszaki állapotú a lakás, akkor a használatbavételi díjból maximum 20% engedmény adható.

A lakásügyi hatóság a lakásfelmérés adatainak a felhasználásával folyamatosan, de legkésőbb 1971. szeptember 30-ig minden bérlakásra megállapítja a lakás-használatbavételi díjat. Ennek alapján tájékozódhatnak a bérlők arról is, hogy ha például lakásukról lemondanak (összeköltözés esetén), a tanács milyen összegű térítést fizet részükre.

A HASZNÁLATBAVÉTELI DÍJBÓL ADHATÓ TOVÁBBI KEDVEZMÉNYEK

Az építési hozzájárulásból és a használatbevételi díjból kedvezmény adható. Az engedmény alapja: szociálpolitikai elveinknek megfelelően a gyermekek, az eltartottak száma. A bérlőt a megállapított díj összegéből az általa eltartott, vele közös háztartásban élő gyermekek és más családtagok után a következő mértékű szociálpolitikai kedvezmény illeti meg:

— egy gyermek után 20%, a további gyermekek után gyermekenként 25%,

— más eltartott családtag után személyenként 20% az engedmény.

Az engedmény összege a használatbavételi díj 80%-áig terjedhet.

A fiatal házasok lakásproblémájának a megoldását az állam úgy is segíti, hogy — kérésükre — két gyermekig a kedvezményt (20+25 = 45%) megelőlegezheti. A megelőlegezés időtartama egy gyermek után három, két gyermek után hat év. A megelőlegezésre a házaspár akkor tarthat igényt, ha a kedvezmény megállapításakor a házastársak egyike sem töltötte be a 35. életévét. A megelőlegezett kedvezmény összegét a házaspár a meg nem született gyermek után meghatározott időn belül köteles megfizetni. Szociális szempontból indokolt esetben az előlegezett kedvezmény részletekben is visszafizethető. A részletfizetés két évre engedélyezhető.

Az említett szociálpolitikai kedvezményeken kívül a tanácsok — a bérlők lakáshelyzete, szociális helyzete mérlegelése alapján — indokolt esetben az arra rászorulóknak egyéb kedvezményt is nyújthatnak. Így szociális szempontból indokolt esetekben a tanács félkomfortos, illetve komfort nélküli bérlakást teljesen ingyen, vagy a meghatározottnál kisebb összegű használatbavételi díjért is kiutalhat. A bérlő kérelmére

részletfizetési kedvezményt, esetleg fizetési halasztást is adhat a tanács. A jobb minőségű (összkomfortos, komfortos) lakások használatbavételi díjának legalább 20%-át általában egy összegben kell megfizetni, részletfizetés pedig legfeljebb öt évre adható. A használatbavételi díj teljes összegére részletfizetést csak a komfort nélküli és a félkomfortos lakások kiutalásánál és egyéb különösen indokolt esetben lehet engedélyezni.

A használatbavételi díj és építési hozzájárulás fizetésével kapcsolatban kialakított kedvezményrendszer is kifejezésre juttatja szocialista államunk humanitását a lakások juttatásánál. A kialakított megoldás alapelve, hogy a lakásért — teherbíró képessége szerint — mindenki fizessen, ugyanakkor kedvezményekkel segítik, hogy a sokgyermekes vagy több eltartottal rendelkező családok is hozzájuthassanak jó minőségű, komfortos lakáshoz. Az intézkedéseknél számításba vették azt is, hogy vannak még olyan családok is, akiknek szociális helyzetük indokolttá teszi részükre ingyenes állami lakás juttatását.

Használatbavételi díjat a bérlőnek vállalati bérlakás juttatásánál is fizetni kell a lakást kezelő szervnek. Ez a szerv dönt arról, hogy a kedvezményekkel csökkentett díjat egy összegben megfizetteti-e dolgozójával, vagy részletfizetést engedélyez. A dolgozóval kötött szerződés alapján a vállalat a részesedési, illetve jutalmazási alapja terhére — részben vagy egészben — el is engedheti a díjfizetést. A vállalatok ily módon segíthetik, stabilizálhatják a törzsgárdatagokat, az átlagon felüli munkát végző dolgozóikat.

A jogszabály lehetővé teszi használatbavételi díj fizetését a személyi tulajdonú bérlakások körében is. Ebben a körben a szabad megállapodás elvét követi azzal a kikötéssel, hogy a díj mértéke az állami bérlakásokra megállapított díj összegét nem haladhatja meg. A használatbavételi díjat, annak fizetésének módját és feltételeit a felek a lakásbérleti szerződésben rögzíthetik.

Szolgálati lakás esetén lakás-használatbavételi díjat általában nem kell fizetni. Nincs díjfizetési kötelezettség az átmeneti és a szükséglakások körében sem.

A LAKBÉRRENDEZÉSRŐL, AZ ALBÉRLETI ÉS ÁGYBÉRLETI DÍJAKRÓL

Lakbérrendszerünk — a társadalmi, gazdasági fejlődés folytán — elavult. A lakbérek színvonala elszakadt a lakóházak, lakások fenntartási költségeinek a színvonalától. Nem nyújt fedezetet a nemzeti vagyon jelentős hányadát kitevő lakásalap állagának karbantartásához, megóvásához. Ma a lakóházak, lakások fenntartása a lakbérbevétel többszöröse. Ebből következik, hogy az államnak jelentős összegű dotációt kell fordítania a bérlakások fenntartási költségeinek a fedezésére, amit más, fontos szükségletek kielégítésétől von el.

Az új lakbérrendszer kialakítását a társadalmi igazságosság elvének az érvényesítése is megköveteli. A bérlakások ingyenes juttatása, a lakóépületek és bérlakások fenntartási költségeinek jelentős elszakadása a tényleges bevételektől, vagyis az alacsony lakbér is aránytalanságot idézett elő a lakásprobléma megoldásával kapcsolatos terhek megoszlásában. Attól függően, hogy az egyes családok vásárlás, építés útján, vagy bérlakással oldják meg lakásigényük kielégítését, egymástól jelentősen eltérő hozzájárulást vállalnak a lakásalap megteremtésének, fenntartásának a terheiből. Akik lakást vásárolnak vagy építenek, az építés, a vásárlás költségeinek vállalása mellett maguk gondoskodnak a lakóépületek, lakások fenntartásáról is (az ehhez nyújtott állami segítséggel). A bérlakások folyamatos fenntartási költségeinek nagyobb hányadát viszont ez ideig az állam viselte. Ebből következett, hogy a lakással kapcsolatos terhek az egyes családok költségvetésében is jelentősen szóródtak, aránytalanul jelentkeztek, és így lényegesen befolyásolták az egyes családok életszínvonalának az alakulását. másrészt ez a módszer nem ösztönzött kellően a lakás állagának megóvására.

A lakbérrendszer korszerűsítését tette indokolttá az előbbieken kívül az is, hogy a közel negyedszázadon át lényegében változatlan lakbérrendszerben a lakbérek jelentősen és indokolatlanul differenciálódtak, szóródtak. Azonos komfortkategóriába tartozó, azonos felszereltségű és alapterületű, azonos minőségű lakások lakbére sok esetben teljesen különbözően alakult. Szükségessé vált tehát egységes elvek alapján, a lakások minőségét, nagyságát stb. tükröző, azzal arányban álló lakbérek kialakítása. Ha az e téren kialakult problémák megoldását nem tűztük volna napirendre, akkor a következő években súlyosabb lakásgondokkal kellene küszködnünk, ugyanis az igényeket az alacsony lakbér még inkább a bérlakásellátásra terelné, tovább romlana a lakóház-

fenntartás helyzete, fokozódna az állam kiadása, növekedne az állami dotáció összege. Mindez csökkentené a lakásépítés fokozásának, vagy más társadalmilag fontos célkitűzés megvalósításának a lehetőségeit, tovább élezné az egyenlőtlenséget azáltal, hogy az alacsonyabb lakbérben kifejeződő társadalmi juttatásból a dolgozóknak egyre kisebb hányada (3,1 millió lakásból az állami bérlakások száma mintegy 800 000) részesülne.

Ezekre a problémákra figyelemmel döntött a párt Központi Bizottsága és a kormány a lakbérek rendezéséről. Az elfogadott irányelvek szerint az új lakbéreknek fedezniük kell a lakóépületek, a lakások fenntartását. Ki kell fejezniük a lakások minőségi, felszereltségi különbségeit, miközben egységeseknek kell lenniük, hogy ugyanazért a lakásért — ha főbb jellemzői megegyeznek — mindenki azonos összegű lakbért fizessen. Az új lakbérek — annak figyelembevételével, hogy szocialista társadalmunkban az állami lakásépítés és -fenntartás a társadalmi-gazdasági fejlettség jelenlegi színvonalán nem pénzügyileg megtérülő vagy nyereségszerzést szolgáló vállalkozás, hanem társadalmi szolgáltatást célzó befektetés — nem hozhatnak nyereséget és amortizációt. (Ez azt jelenti, hogy a társadalmi tőke után elmaradó nyereség mellett az állam magára vállalja a lakóépületek amortizációját, valamint a felújítási elmaradások jelentős költségeit. Ezt a jövőben sem hárítja át a bérlőkre.) Az új lakbérrel szemben tehát az a követelmény, hogy töltse be alapfunkcióját, nyújtson fedezetet a fenntartásra, vagy közelítse meg a lakóházak folyamatos fenntartási (üzemelési, karbantartási és felújítási) költségeit.

Az előbbiekben röviden vázolt problémáknak a megoldását, illetve célkitűzések megvalósítását célozza a lakbérrendezés jogi szabályozása, kialakított módszerei, rendelkezései.

A LAKBÉR MÉRTÉKE, KISZÁMÍTÁSA

A jogszabály előírja, hogy a lakás használatáért, valamint a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokért a bérlőnek lakbért kell fizetnie. Az egységes elveknek megfelelően, a fenntartási költségek színvonalán kialakított havi lakbér összege négyzetméterenként

— összkomfortos lakásoknál	6.00 Ft,
— komfortos lakásoknál	5,40 Ft,
— félkomfortos lakásoknál pedig	3,60 Ft.

A lakbért a lakás alapterülete, komfortfokozata, a megfelelő komfortfokozatra megállapított lakbértarifa, a lakások területi fekvésében, műszaki állapotában levő eltérések figyelembevételével állapítják meg.

Azért, hogy a régi építésű, irreálisan nagy alapterületű lakások lak-

bére ne legyen aránytalanul magas, a lakbér kiszámításához a jogszabály meghatározza a különböző méretű lakásoknál figyelembe vehető alapterület felső határát, amit

— egyszobás lakásnál 50 m^2-ben,
— kétszobás lakásnál 80 m^2-ben,
— háromszobás lakásnál 100 m^2-ben,
— négyszobás lakásnál 120 m^2-ben

állapított meg. Ha a lakás ennél nagyobb, akkor a lakbér szempontjából figyelembe vehető alapterület, minden további lakószoba után 20 m^2-rel növelhető (pl. ötszobás lakás esetén a felső határ 140 m^2). Félszoba esetén a lakás alapterületének felső határát a félszobával rendelkező lakásnál kisebb, illetve nagyobb lakásegységre meghatározott területmaximum középértékének a figyelembevételével kell megállapítani (pl. egy két és fél szobás lakásnál a 80 és 100 m^2 közötti középérték irányadó, vagyis 90 m^2). Az alapterület előbbiek szerinti mérséklését, csak az 1971. január elseje előtt épített, régi lakásoknál lehet alkalmazni. A lakás alapterületének a meghatározásánál az összes (lakó-, főző-, egészségügyi, tároló- és közlekedési) helyiség teljes területét, a loggia és a zárt erkély területének pedig a felét kell figyelembe venni.

A lakbér megállapításánál fontos feladat a lakások megfelelő besorolása. Ezért a jogszabály pontosan meghatározza, hogy milyen tényezők figyelembevételével lehet a lakást az egyes komfortkategóriába besorolni (lásd a 2. sz. mellékletet). Annak érdekében, hogy a lakás minősége, felszereltsége, fekvése tükröződjön a fizetendő lakbérben is, a lakások komfortkategóriába sorolása mellett az alaplakbér növelhető, illetve csökkenthető. A település — tanács által meghatározott — kiemelt, összefüggő területén a lakbér 10%-kal növelhető. Ezzel szemben 10%-kal csökkenthető a lakbér, ha a lakás épületen belüli fekvése, vagy helyiségekkel való ellátottsága ezt indokolttá teszi. (Például alagsori lakások, a három- vagy többszintes épületek földszinti és első emeleti lakásai, ha valamennyi lakószoba ablaka zárt udvarra néz, ha nincs felvonó az épületben és a lakás a negyedik emeleten vagy magasabb szinten helyezkedik el, ha konyha helyett csupán főzőfülke, fürdőszoba helyett pedig mosdófülke van, ha a lakás összkomfortos vagy komfortos, de közlekedési helyisége nincs stb.)

Ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pl. aládúcolt, nedves), akkor e körülmény fennállása idejére a bérlő kérheti a lakbér mérséklését. Ilyen címen legfeljebb 20% engedmény adható.

A társbérleti lakások lakbérét a társbérlők által kizárólagosan és közösen használt lakás-alapterület figyelembevételével állapítják meg úgy, hogy a lakást a ténylegesnél eggyel alacsonyabb komfortfokozatba sorolják. A figyelembe vehető terület maximuma azonos a főbérleti lakásokra megállapított (pl. háromszobás lakásban levő kettős társbérlet

esetén a háromszobás lakásra meghatározott 100 m^2) területnagysággal. A lakások fekvésében, műszaki állapotában levő különbségek itt is az előbbieknek megfelelően vehetők figyelembe. Az egyes társbérlők lakbérét az általuk kizárólagosan használt lakásterület, valamint a közösen használt lakásterületből ennek megfelelő arányban rá jutó rész figyelembevételével állapítják meg.

Az előbbiek szerint kell megállapítani az összes állami, a tanácsi bérés átmeneti lakások, a vállalati bérlakások lakbérét. A munkaköri szolgálati lakás esetében a kezelő szerv ettől eltérhet, de nem számíthat fel a tanácsi bérlakásokra meghatározottnál magasabb összegű lakbért. Ugyanez vonatkozik a nem állami szervek (szövetkezet) tulajdonában levő lakások lakbérének a megállapítására is.

Az új lakbért 1971. július elsejétől kell fizetni (mind a már bérelt, mind az ezután épült és kiutalt lakások után). A rendezés nem érinti a komfort nélküli lakások bérét. A komfort nélküli és a szükséglakások bérlői a korábbi lakbért fizetik mindaddig, amíg lakásuk komfortosítására sor nem kerül. Az 1971. július elseje után első ízben bérbe adott komfort nélküli és szükséglakások lakbére négyzetméterenként legfeljebb 2,40 Ft lehet.

A szabadfoglalkozású, az önálló és a magánmunkáltatóknál foglalkoztatott bérlők — kérelmük alapján — az új lakbér megfizetésére indokolt esetben (pl. ha szociális helyzetük megkívánja) kedvezményt kaphatnak. Ez a kedvezményes lakbérfizetés azt jelenti, hogy a bérlőknek nem egyszerre kell az új lakbért megfizetni, hanem félévenként a régi és az új lakbér különbözetének 25%-ával emelkedik a lakbérük. Különösen indokolt esetben a fokozatos emelés — évenkénti 25%-os ütemezéssel — négy évig is terjedhet. Ezt a kedvezményt a vagyoni, jövedelmi, szociális helyzet mérlegelése alapján az elsőfokú adóügyi hatóság engedélyezheti.

Lehetővé teszi a jogszabály az állami lakás korszerűsítésével, illetve átalakításával kapcsolatos költségek 10 évi korábbi lakbérnek megfelelő összegben való beszámítását, ha a bérlő bérbeszámítás nélkül végezte el a munkálatokat. Ennek érvényesítéséhez az szükséges, hogy a bérlő ezt legkésőbb 1971. szeptember 15-ig kérje. A beszámítás havi összegét az új és a régi lakbér közötti különbözettel azonos összegben állapítják meg. A bérlő tehát ez esetben a régi lakbér szerint fizethet mindaddig, amíg ez a költség meg nem térül.

A SZEMÉLYI ÉS VEGYES TULAJDONÚ BÉRLAKÁSOK LAKBÉRÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Rendezték a személyi tulajdonú bérlakások lakbérét is. Az állampolgárok tulajdonát képező, bérbeadás útján hasznosított lakásokat két csoportra osztja a jogszabály: ún. kötött bérű és szabad bérű lakásokra. Kötött bérűnek azokat a lakásokat kell tekinteni, amelyeket a lakásügyi szerv utalt ki a bérlőnek. Szabad bérű az a lakás, amelyet a tulajdonos szabadon — tanácsi kiutaló határozat nélkül, a bérlővel történt megállapodás alapján — adott bérbe. Ezen elhatárolásnak a lakbérek rendezése szempontjából van jelentősége. A személyi tulajdonú lakások feletti tanácsi rendelkezés a jövőben megszűnik.

A kötött bérű, személyi tulajdonú bérlakások lakbére az állami lakásokéval azonos módon és mértékben állapítható meg. A lakbérrendezés tehát e körben sem terjedhet ki a komfort nélküli lakásokra, az új lakbérek nem lehetnek magasabbak a hasonló komfortú állami lakások bérénél.

A szabad bérű lakások korábbi lakbére csak akkor emelhető, ha az nem éri el az egyes komfortkategóriákra meghatározott, új állami lakbér színvonalát és csak az állami lakások lakbéréig emelhető. Ha a korábbi lakbér eléri vagy meghaladja az új lakbér mértékét, akkor a lakbér nem emelhető mindaddig, amíg a bérlő személye nem változik. Az 1971. július elseje után bérbe adott személyi tulajdonú lakások bérében a felek szabadon állapodhatnak meg. A szabad megállapodáson alapuló lakbér azonban nem haladja meg az állami bérlakásokra kialakított tarifa kétszeresét.

A személyi tulajdonú lakások bérlői (alkalmazottak és önállók) ugyanolyan elbírálásban részesülnek, mint az állami lakások bérlői, és ugyanolyan kedvezményben is részesülhetnek a lakbér fizetésénél.

A vegyes tulajdonú lakások esetében, ha állami kezelésben állnak, akkor a tanácsi bérlakásokhoz hasonlóan, ha állampolgár kezelésében állnak, akkor a személyi tulajdonú lakások körére kialakított módszer szerint kell eljárni.

AZ ÚJ LAKBÉREK KÖZLÉSE, ÉS AZ AZZAL KAPCSOLATOS JOGORVOSLAT

A lakásfelmérés adatai alapján a bérbeadók megállapítják a lakás alapterületét, komfortfokozatát, a lakbér mérséklését vagy növelését szolgáló tényezőket, a lakás figyelembe vehető alapterületét és ennek alapján határozzák meg a lakás bérét. Az új lakbért a felmérés előre-

haladásának megfelelően folyamatosan — legkésőbb 1971. május 31-ig — az erre rendszeresített nyomtatványon írásban közlik a bérlőkkel. Ha a lakás lakbére nem változik (mert pl. komfort nélküli besorolású), ennek tényét is közlik a bérlőkkel. Ha a lakás új bérét a bérbeadó nem állapítaná meg, akkor a bérlő kérheti a lakbér megállapítását (1971. június 15-ig).

A lakbérközléssel kapcsolatos vitában jogorvoslási lehetőség van. A bérlő illetékmentesen, a kézhezvételtől számított 8 napon belül kérheti a lakbérközlés felülvizsgálatát (komfortbesorolás, alapterület, új, régi lakbér meghatározásának, módosító tényezők figyelembevételének felülvizsgálatát). A kérelemhez csatolni kell a lakbérközlő lapot, és a lakbér-hozzájárulást igazoló lapot. Erre, valamint a határidőre vigyázni kell, mert egyrészt, ha e dokumentumokat a bérlő nem csatolja kérelméhez, azt érdemi elbírálás nélkül elutasítják, másrészt a határidő-mulasztás jogvesztéssel jár.

A bérbeadó szervek a kérelmet 15 napon belül felülvizsgálják és a bérlővel közlik megállapításaikat. Az észrevétel elfogadása esetén visszaküldik a bérlőnek a módosított lakbérközlést és a lakbér-hozzájárulást igazoló lapot. Ha nem értenek egyet a bérlő észrevételeivel, döntés céljából a jogorvoslásra kijelölt szervhez küldik, amely 30 napon belül dönt a vitatott kérdésben. Ez a szerv a lakbérközlő lap és a lakbérhozzájárulás igazoló lapjának a visszajuttatásával hozza a bérlő tudomására a döntést, amely határozat nem fellebbezhető meg.

A bérlő és a bérbeadó közötti vita esetén a lakbérközlés felülvizsgálatát vállalati bér- és szolgálati lakásoknál a kezelő szerv felügyeleti szervétől lehet kérni. Az összes többi bér- és szolgálati lakás vonatkozásában (tanácsi lakás, nem állami szervek bérlakása, állampolgár tulajdonában és vegyes tulajdonban levő bérlakások stb.) pedig a lakás fekvése szerint illetékes tanácsi építésügyi szakigazgatási szerv — Budapesten a Fővárosi Ingatlankezelési Főigazgatóság — az illetékes.

AZ ALBÉRLETI ÉS AZ ÁGYBÉRLETI DÍJAK MEGÁLLAPÍTÁSA

A rendelet célul tűzi ki az albérleti uzsora letörését, illetve korlátozását. Természetesen reálisan szembe kell nézni azzal, hogy az albérlettel összefüggő problémák megoldására csak akkor lesz igazán lehetőség, ha a lakásellátás színvonala a jelenleginél lényegesen kedvezőbben alakul. Már épül több, az egyedülállók kulturált elhelyezésére alkalmas lakóépület. Ma még a kezdeti kísérleteknél tartunk. A nagyobb számban épülő ún. „albérlők háza", vagy a megfelelő „otthonház" jelentős befolyást gyakorolhat az albérleti díjakra.

Az albérleti díjban a felek állapodhatnak meg. Albérleti díjként az albérlő által kizárólagosan használt lakás-alapterületre jutó lakbér legfeljebb háromszorosa számítható fel. Ezt a bútor és ágynemű használatáért járó díj, valamint az albérlő részére — a felek megállapodása alapján — nyújtott szolgáltatások tényleges költségei egészíthetik ki. A bútor- és ágyneműhasználat címén személyenként havonta legfeljebb 100 Ft számítható fel, ami az ágynemű mosatási költségét is magában foglalja. Csupán bútor használatáért személyenként és havonta 75 Ft számítható fel.

Ágybérleti díjként az ágybérlő által használt bútor és ágynemű igénybevételéért havonta és személyenként maximum 250 Ft számítható fel, amit csak az ágybérlő részére nyújtott egyéb szolgáltatások tényleges költségei egészíthetnek ki.

Az albérleti és ágybérleti díj — jogszabály szerint megállapítható — összegét meghaladó része semmis, annak megfizetésére a bérbeadó az albérlőt, illetve az ágybérlőt nem kötelezheti. Ugyanez vonatkozik a lakbérre is.

A LAKBÉREK RENDEZÉSE NEM CSÖKKENTHETI AZ ÉLETSZÍNVONALAT

A párt Központi Bizottsága és a kormány közös határozatának fontos célkitűzése a lakbérek rendezésével kapcsolatban, hogy az ne vezessen egyrészről a jövedelmek rétegek közötti átcsoportosításához, másrészről a bérlakásban élő családok életszínvonalát még átmeneti időszakra se csökkentse. Ennek megfelelően, a lakbéremelés ellensúlyozása céljából, az emeléssel azonos összegű lakbér-hozzájárulás fizetését írja elő azok számára, akiknek a lakbére 1971. július elsejétől emelkedik. Ezt az intézkedést a párt életszínvonal-politikája gyakorlati megvalósítását szolgáló fontos lépésnek kell tekinteni, mert enélkül, a lakbéremelés a bérlakásban élő családok, főként a nyugdíjasok, városi munkások és alkalmazottak jövedelmi helyzetét (mindenekelőtt azoknak a családoknak, amelyeknek jövedelme nem növekszik) kedvezőtlenül érintené.

KI KAPHAT LAKBÉR-HOZZÁJÁRULÁST?

Lakbér-hozzájárulásra azok az alkalmazásban állók és nyugdíjasok, keresőképtelenek jogosultak, akiknek a lakbérterhe növekszik. Vagyis a rendezés időpontjában (1971. július elsején) összkomfortos, komfortos, félkomfortos lakásban főbérlőként, társbérlőként laknak, és lakásuk bére emelkedik. Lakbér-hozzájárulásban részesülnek a tanácsi, a vállalati, a nem állami szervek tulajdonában álló lakások és a személyi tulajdonban álló kötött bérű lakások bérlői. A hozzájárulásban részesülő bérlők köre felöleli a bérből és fizetésből élő keresőket, a szövetkezeteknél rendszeres munkát végző tagokat, a nyugdíjas, illetőleg rendszeres ellátásban részesülő csökkent munkaképességű, továbbá keresőképtelen bérlőket, valamint a bérlő jogán a kereső, a nyugdíjas házastársakat és azokat a második keresőket, akik között az megosztásra kerül.

Nem kapnak lakbérhozzájárulást a szabadfoglalkozásúak, az önállók és a magánmunkáltatóknál foglalkoztatottak. E körben, amint az előbb már bemutattuk, az új lakbérfizetési kötelezettség 1971. július elsejével áll fenn és kérésre, indokolt esetben az új lakbér fokozatos (2. illetve 4 év alatti) érvényesítésére van mód. Az e körbe tartozó bérlőkön kívül nem részesülhet lakbér-hozzájárulásban a szabadságvesztés büntetését töltő személy és az olyan lakás bérlője — a nyugdíjas és kereső-

képtelen bérlők kivételével —, akinek a lakbére havi 20 Ft-nál jobban nem emelkedett.

Azok részére, akik 1971. július elseje után részesülnek bérlakás-kiutalásban, az állam nem fizet lakbér-hozzájárulást. Ennek több magyarázata van. Az egyik az, hogy az új bérlakás kiutalásával az érintett családok életkörülménye — ezen keresztül életszínvonala — jelentősen javul, továbbá mód nyílik mérlegelni, hogy a lakásproblémát milyen módon, egyebek között építéssel vagy lakás vásárlásával oldják meg. Ezt kívánja az arányosabb teherviselés elvének az érvényesítése is. Megjegyzendő, hogy ha az ezután épülő új lakásoknál a lakbér nem nyújtana fedezetet a lakások javítási, karbantartási munkálataira és az üzemeltetés költségeire, akkor növelni kellene az állami dotációt, ami veszélyeztetné a lakásépítési program megvalósítását.

A LAKBÉR-HOZZÁJÁRULÁS MEGÁLLAPÍTÁSA

A lakbér-hozzájárulás mértékét a lakás régi és új bére közötti különbözet alapulvételével határozzák meg. Vagyis a lakás 1971 június és július hónapjára megállapított lakbérének különbözetéből indulnak ki. A lakbér-hozzájárulás megállapítása során a lakás előző bérébe beleszámítják a lakbérpótlék összegét is, és az így számított régi lakbér és új lakbér különbözete fizethető hozzájárulásként. A bérbeszámítási jog alapján visszatartható lakbér összegével nem csökkenthető a hozzájárulás kiszámításánál sem a korábbi, sem az új lakbér.

A nyugdíjasok és a hasonló elbírálásban részesülő keresőképtelen bérlők részére lakbér-hozzájárulást — a méltányos lakásjogosultság mértékéig — lehet megállapítani. Ez azt jelenti, hogy a jogos lakásigény mértékére vonatkozó meghatározásból, annak felső határát kell figyelembe venni. A méltányos lakásigény meghatározásánál az albérlőt nem lehet számításba venni. A nyugdíjas maga dönti el, hogy mely lakószobákat választja méltányos igényének kielégítésére.

A lakbér-hozzájárulást személyre szólóan és egyszeri alkalommal állapítják meg. Bérlő házastársak között pedig arányosan megosztják. Erre csak olyan esetben nem kerül sor, ha a házastárs háztartásbeli. Ha van a lakásban más kereső — például kereső gyermek —, akkor a családfő és a gyermek között osztják meg, két egyenlő részre a hozzájárulást. (Több kereső gyermek esetén mindig a legidősebb kereső gyermek vehető számításba második keresőként.) Minden esetben megosztják a hozzájárulást két személy között, ha a családfőn (bérlőn) kívül van a családban kereső. Akkor is el kell végezni a megosztást, ha a kereső családtag nem jogosult hozzájárulásra (pl. önálló foglalkozású

vagy annak az alkalmazottja). Ilyen esetben a főbérlő megkapja a hozzájárulás rá jutó részét, az önálló gyermek pedig — ha jövedelmi helyzete indokolja — a rá jutó lakbérnövekedést — engedély alapján — fokozatosan fizetheti meg két vagy négy év alatt.

Keresőképtelen részére akkor állapítható meg lakbér-hozzájárulás, ha a lakás egyedüli bérlője. Bérlőtársak esetén közöttük felosztják a hozzájárulást, ha egyébként arra jogosultak.

A LAKBÉR-HOZZÁJÁRULÁS CSÖKKENÉSE, ILLETVE MEGSZŰNÉSE

A kereső bérlők részére megállapított lakbér-hozzájárulást az évi keresetnövekedés 25%-ának megfelelő összeggel csökkentik. A csökkentésre először 1972. január elsejével kerül sor, az 1971. második félévi keresetnövekedés alapján. Ezt követően minden év január elsejével csökkentik a hozzájárulást, ha a naptári évenként számított évi kereset, illetve az időbéreseknél és a havi díjasoknál a december havi besorolási bér és az egyéb kereset egytizenketted részének a figyelembevételével a kereset növekedett. A növekedést az előző évi keresethez viszonyítva állapítják meg. Ha az előző évben nem volt keresete a bérlőnek, akkor ahhoz az utolsó évhez viszonyítva kell a keresetnövekedést megállapítani, amikor a bérlő még rendelkezett keresettel. A keresetnövekedést a havi átlagkeresetek szerint kell megállapítani.

Nem csökkenthető a hozzájárulás, ha a tárgyévben a kereset nem növekedett, illetve, ha csökkent. Hullámzó kereset esetén a növekedés csak akkor vehető figyelembe a lakbér-hozzájárulás csökkentésénél, ha az új kereseti szint meghaladja a hozzájárulás legutóbbi csökkentésénél figyelembe vett keresetet.

A kereset meghatározásánál a bérekből, a bérjellegű fizetésekből és más rendszeres kereseti tényezőkből kell kiindulni. (A munkabérhez, bérpótlékhoz hozzá kell számítani a részesedési alap terhére fizetett prémiumot, a célprémiumot, a céljutalmat, a nyereségprémiumot, külső megbízási munkák díjbevételéből folyósított díjazást, másodállásból, mellékfoglalkozásból származó keresetet stb.) Nem vehetők figyelembe az egyszeri jellegű kereseti tényezők: a nyereségrészesedés, az osztalék, az egyszeri jutalom, a túlóradíj, a jubileumi jutalom, az újítási díj stb. A jogszabály pontosan meghatározza, hogy milyen kereseti tényezőkkel kell, illetve nem kell számolni a figyelembe vehető keresetek meghatározásakor.

A nyugdíjasok, a keresőképtelenek a lakbér-hozzájárulást — a méltányos lakásjogosultság mértékéig — életük végéig megkapják. Hasonlóan életük végéig megkapják a nyugdíjazás időpontjában részükre

folyósított hozzájárulást azok is, akik 1971. július elseje után mennek nyugdíjba. Természetesen, ha a nyugdíjas vagy a keresőképtelen keresővé válik, keresetük növekedésének figyelembevételével a keresőkre kialakított módszer szerint csökken a lakbér-hozzájárulás.

Lényeges intézkedése a jogszabálynak, hogy arra az időszakra, amikor a kereső nem áll munkaviszonyban (szövetkezeti tagsági viszonyban) szünetel a hozzájárulás folyósítása. Megszűnik a hozzájárulás, ha a bérlő egy éven belül nem létesített munkaviszonyt. Abban az esetben viszont, ha valaki munkaviszonyát felmondás nélkül, a jogszabály rendelkezéseinek megszegésével szünteti meg, vagy állandó jelleggel külföldre költözött, akkor nem tarthat igényt lakbér-hozzájárulásra. Megszűnik a lakbér-hozzájárulás, ha a mérséklés következtében 20 Ft-nál — két személy közötti megosztása esetén 10 Ft-nál — kisebb összegre csökken.

A bérlő elhalálozása esetén nyugdíjas házastársát, illetve kiskorú gyermekét egy éven át megilleti a volt bérlőnek folyósított lakbér-hozzájárulás. Hasonló a helyzet az elhalt bérlő háztartásbeli felesége esetén is, azzal az eltéréssel, hogy egy év elteltével a hozzájárulás felét mindaddig megkapja, amíg keresőképtelen vagy özvegyi nyugdíjra jogosult.

A LAKBÉR-HOZZÁJÁRULÁS KÖZLÉSE ÉS IGÉNYLÉSE

A bérbeadó az új lakbér meghatározásával egyidejűleg megállapítja, hogy a bérlő és családtagja milyen összegű lakbér-hozzájárulásra tarthat igényt. Az új lakbér közlésével egyidejűleg a lakbér-hozzájárulás összegét is közli és megküldi a bérbeadó a lakbér-hozzájárulás kifizetéséhez szükséges igazoló lapot. Ha igazoló lapot a bérbeadó nem küldött, a bérlő a lakbérközléstől számított 15 napon belül kérheti annak kiadását. Erre a határidőre is figyelmet kell fordítani, mert elmulasztása esetén a bérlő nem tarthat igényt lakbér-hozzájárulásra.

A lakbér-hozzájárulást igazoló lappal kapcsolatban a bérlő a kézhezvételtől számított 8 napon belül észrevételt tehet a bérbeadónál. Ebben az esetben az észrevétellel együtt az igazoló lapot is el kell juttatnia a bérbeadóhoz, mert anélkül az észrevételt érdemi elbírálás nélkül elutasítják, ami jogvesztéssel jár együtt. A bérbeadó 15 napon belül elbírálja az észrevételt, és ha azt elfogadja, akkor új igazoló lapot ad a bérlőnek. Ha nem fogadja el, felülbírálás végett megküldi a területileg illetékes tanács pénzügyi szakigazgatási szervének, amely 30 napon belül dönt a vitatott kérdésben, és döntéséről értesíti mind a bérlőt, mind a bérbeadót. Ez a határozat nem fellebbezhető meg.

Személyi tulajdonú bérlakás esetében, ha a tulajdonos közölte a lakbér új összegét (a jogszabályi keretek között) és a bérlő azt nem vitatja, a bérlőnek a közléstől számított 8 napon belül kell a területileg illetékes tanácsi pénzügyi szakigazgatási szervhez fordulni a lakbér-hozzájárulás igazoló lapjának kiadása végett. A kérelemhez csatolni kell a lakbérközlési lapot. A pénzügyi szakigazgatási szerv 30 napon belül dönt a kérelemmel kapcsolatban. Ha a bérlő és hozzátartozója lakbérhozzájárulásban részesülhet, akkor a határozathozatal után a tanácsi pénzügyi szakigazgatási szerv kiadja a lakbér-hozzájárulást igazoló lapot. A tanács ezt a bérbeadóval is közli. A közlés nem fellebbezhető meg.

A lakbér-hozzájárulást igazoló lapot a kézhezvételtől számított 15 napon belül kell a bérlőnek a folyósító szervhez eljuttatnia. A nyugdíjas bérlőknek a nyugdíjt folyósító illetékes szervhez, a keresőképteleneknek a szociális ellátást megállapító tanácsi szakigazgatási szervhez, a keresőknek pedig a munkáltatóhoz kell az igazoló lapot benyújtaniuk. Annak a keresőnek, aki több helyen áll munkaviszonyban, a hozzájárulást az a munkáltató folyósítja, amely a munkakönyvét kezeli. Az említett szervek a lakbér-hozzájárulást az előző hónapra fizetett keresettel — nyugdíjjal — együtt havonta folyósítják. 1971 július-szeptember hónapra legkésőbb 1971. szeptember 10-ig. A munkáltató szervek részére a kifizetett lakbér-hozzájárulást az állami költségvetés megtéríti. Nem téríti meg az állami költségvetés az állami vállalatok, a nem állami költségvetésből gazdálkodó egyéb szervek rendelkezése alatt álló ún. vállalati bér- és szolgálati lakások kereső bérlői és második keresői részére kifizetett lakbér-hozzájárulást, mert ennek fedezetéről a többletlakbér-bevétel, illetve saját költségei terhére a tulajdonos szervnek kell gondoskodnia, mivel a lakásokkal is ő rendelkezik.

A bérlők és a hozzátartozóik részére fizetett lakbér-hozzájárulás rendeltetése a lakbéremelés összegének direkt módszerű, személyre szóló ellensúlyozása. Ennek megfelelően nem számít be a keresetbe, és adó vagy más járulék nem terheli, nem lehet tagdíjfizetés alapja, nem vehető figyelembe a munkaviszony alapján járó juttatásoknál, a nyugdíj meghatározásánál stb. sem.

*

A párt Központi Bizottsága és a Minisztertanács közös határozatának a végrehajtását szolgáló kormány- és miniszteri rendeleteket tanácsi rendeletek egészítik ki. A tanácsok (megyei, városi, budapesti, kerületi stb.) rendeleteikben meghatározzák azokat a feladatokat, megoldásokat, irányelveket, célkitűzéseket, helyi szabályokat, amelyeket a lakásellátás társadalompolitikailag igen fontos kérdéseinek a megoldásánál a mindennapi munkában alkalmazni kell. A közös határozat alapelveit a közvélemény elfogádta, azok beépülnek társadalmi-gazdasági rendsze-

rünkbe. Erre épülnek a kormány- és miniszteri rendeletek, amelyek közös feladataink megoldását segítik és szolgálják. Ezt a célt kell szolgálniuk a tanácsi rendeleteknek is.

A lakásépítés és lakásellátás új rendszerével, a kialakított megoldási módszerek, eljárások gyakorlati alkalmazásával dolgozó népünk lakáshelyzetének javítása a cél. Ebben a munkában csak akkor tudunk eredményeket elérni, ha a mindennapi gyakorlat során a végrehajtásban, kiki a maga területén alkotó módon alkalmazza az új jogszabályokat. A jogszabályokban biztosított lehetőségeket á fő cél érdekében annak figyelembevételével kell feltárni és a gyakorlatban érvényesíteni, hogy lakáspolitikánk megvalósítása az egész társadalom ügyét, valamennyiünk érdekét szolgálja. A végrehajtás területén dolgozó szakemberek feladata, hogy az állampolgárok minél szélesebb körben megismerjék az intézkedések lényegét, az összefüggéseket és a megoldás módozatait. Fontos, hogy a végrehajtásban dolgozó szakemberek, de a bérlők és a bérbeadók is segítsék a lakásellátás, a lakásgazdálkodás új rendszerének zökkenőmentes, eredményes kialakulását.

A célkitűzések megoldása, az intézkedések gyakorlati lebonyolítása nagy feladat. Megértéssel, türelemmel, odaadó munkával és társadalmi összefogással megoldhatók dolgozó népünk javára, a lakáshelyzet további általános javítása érdekében.

1. sz. melléklet

A harmadik ötéves terv időszakában épített (használatba vett) lakások száma

Város, megye	1966	1967	1968	1969	1970*
Budapest	9 588	10 913	12 603	10 219	16 470
Debrecen	1 042	1 103	1 332	1 326	1 100
Miskolc	1 421	1 280	1 270	1 212	2 600
Pécs	1 154	1 555	1 417	1 491	1 020
Szeged	652	916	1 006	1 234	1 400
Baranya	1 065	1 126	1 193	1 007	1 190
Bács-Kiskun	2 267	2 595	3 797	3 752	4 000
Békés	1 771	2 655	2 626	2 193	2 590
Borsod-Abaúj-Zemplén	3 361	3 188	2 991	2 869	3 370
Csongrád	1 305	1 487	1 719	1 663	2 320
Fejér	2 511	2 634	2 562	2 515	2 660
Győr-Sopron	2 993	2 969	2 951	3 349	4 030
Hajdú-Bihar	1 990	2 977	2 333	1 697	1 760
Heves	2 030	1 981	2 038	2 172	1 800
Komárom	1 916	2 086	2 341	2 372	2 870
Nógrád	1 296	1 236	1 378	1 158	1 220
Pest	4 392	5 461	5 838	5 746	6 750
Somogy	2 467	2 991	2 716	3 134	3 060
Szabolcs-Szatmár	2 640	3 115	3 551	3 026	7 210
Szolnok	2 377	2 617	3 238	2 641	3 480
Tolna	1 093	1 401	1 458	1 174	1 210
Vas	2 027	1 936	1 976	1 453	1 740
Veszprém	2 539	2 533	2 924	2 955	4 170
Zala	1 695	1 878	1 826	1 487	1 980
Összesen:	*55 592*	*62 633*	*67 084*	*61 845*	*80 000*

* Előzetes — kerekített — adatok.

KOMFORTFOKOZATOK

1. *Összkomfortos* az a lakás, amely legalább

   a) 12 m^2-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, közlekedési helyiséggel, fürdőszobával és WC-vel (fürdőszobában, vagy külön helyiségben),
   b) közművesítettséggel (villany- és vízellátás, szennyvízelvezetés),
   c) melegvízellátással (táv-, tömb, egyedi központi, etázs melegvízellátással, villanybojlerrel, gázvízmelegítővel, fürdőkályhával) és
   d) kozponti fűtési móddal (táv, tömb-, központi, etázsfűtéssel) rendelkezik.

2. Komfortos az a lakás, amely legalább

   a) 12 m^2-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, közlekedési helyiséggel, fürdőszobával és WC-vel,
   b) közművesítettséggel,
   c) melegvízellátással, és
   d) egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd-, vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel)
   rendelkezik.

3. *Félkomfortos* az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

   a) 12 m^2-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőszobával vagy WC-vel és
   b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással) és
   c) egyedi fűtési móddal
   rendelkezik.

4. *Komfort nélküli* az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

   a) 12 m^2-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és
   b) egyedi fűtési móddal rendelkezik,
   c) a vízvétel lehetősége biztosított.

*Példaszerű számítások a lakosság havi törlesztési kötelezettségének alakulására**

Megnevezés	Tanácsi értékesítésű lakás	Lakásépítő szövetkezeti többszintes lakás		Egyéb szervezésű többszintes lakás	
		telepszerű	egyedi	telepszerű	egyedi
a) A lakások eladási ára, építési költsége (1000 Ft)	239	240	227	240	227
b) Szociálpolitikai kedvezmény (2 gyermeket alapul véve, 1000 Ft)	60	60	40	60	40
c) Építési áltámogatás (1000 Ft)	34	—	—	—	—
d) a *b)* és *c)* pontban szereplő kedvezményekkel csökkentett nettó eladási ár, építési költség (1000 Ft)	145	180	187	180	187
e) Minimális saját anyagi erő (készpénz-előtörlesztés)					
— mértéke	15 %	25 %	30 %	25 %	30 %
— összege (1000 Ft)	22	45	57	45	57
f) A nyújtandó maximális hitel (vételárhátralék)					
— mértéke	85 %	75 %	70 %	75 %	70 %
— összege (1000 Ft)	123	135	130	135	130
Ebből:					
— kedvezményes kamatozású hitel:					
kamatozása	1 %	2 %	3 %	2 %	3 %
összege (1000 Ft)	123	120	100	110	100
— kiegészítő hitel:					
kamatozása	—	6 %	6 %	6 %	6 %
összege (1000 Ft)	—	15	30	25	30
— lejárta	35 év	35 év	30 év	30 év	30 év
g) A havi törlesztőrészlet összege (Ft)	349	484	602	557	602

* Az 1971. évi várható átlagköltségek alapján átlagosan kétszobás összkomfortos lakásokat és a szociális kedvezmény szempontjából két gyermeket figyelembe véve.

A kölcsönnyújtás feltételei

	Budapesten	Megyeszékhelyen és kiemelt településen	Egyéb településen
Családiház-építés esetén adható			
hitelmaximum (1000 Ft)	100	80	70
kamat mértéke			
2% (1000 Ft)	50	40	35
6% (1000 Ft)	50	40	35
törlesztési idő év	25	25	25

Vállalati lakásépítés esetén

Kölcsön:	
többszintes építésnél	50%
családi háznál	25%
Kamat:	
telepszerű építés esetén	2%
egyedi építés esetén	3%

Öröklakás-építés esetén

előtörlesztés	50%
kölcsön	50%
évi kamat	4%
lejárati idő	20 év

2, - Ft